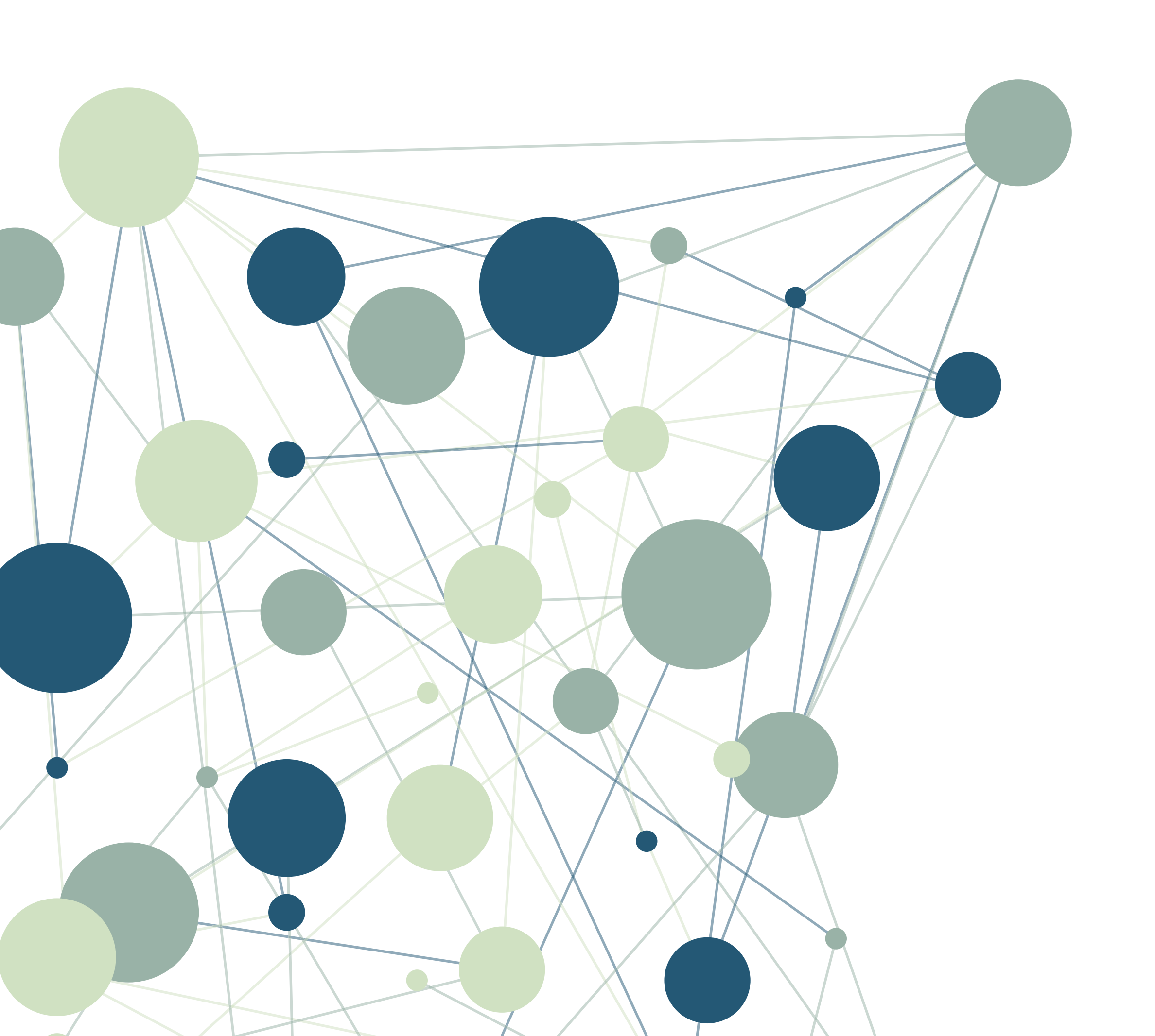
ISR Impulse
Institut für Stadt- und Regionalplanung

Heike Hübinger | Leonie Laug

Die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin



71

Heike Hübinger | Leonie Laug

Die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin

ISR Impulse

Hrsg.: Technische Universität Berlin, Fakultät VI: Planen Bauen Umwelt
Institut für Stadt- und Regionalplanung

ISR Impulse | 71

Heike Hübinger | Leonie Laug

Die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin

Universitätsverlag der TU Berlin

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.dnb.de/ abrufbar.

Die Beiträge dieser Schriftenreihe dienen der Publikation von Arbeiten im Internet, die aktuelle wissenschaftlich oder planungsbezogen relevante Themen aufgreifen und sich mit unterschiedlichen Positionen im Bereich der Stadt- und Regionalplanung, Stadtgeschichte und Stadtentwicklung, des Wohnungswesens und des Planungs- und Baurechts auseinandersetzen. In dieser Reihe finden Sie u. a. Abschlussarbeiten, Tagungs- und Veranstaltungsdokumentationen oder Forschungsberichte.

Vorgänger der Schriftenreihe ISR Impulse sind ISR Impulse Online (Bd. 51–70) und ISR Graue Reihe (Bd. 1–50)

Universitätsverlag der TU Berlin, 2022
https://verlag.tu-berlin.de

Fasanenstr. 88, 10623 Berlin
Tel.: +49 (0)30 314 76131
E-Mail: publikationen@ub.tu-berlin.de

Teilw. zugl.: Berlin, Techn. Univ., Bachelorarbeit, 2020
Erstbetreuer: Prof. Dr. Lech Suwala
Zweitbetreuerin: Dr. Janet Merkel

Layout & Satz
Heike Hübinger, Leonie Laug

Titelbild
Heike Hübinger, Leonie Laug

ISSN 2751-7977 (online)

ISBN 978-3-7983-3265-2 (online)

Online veröffentlicht auf dem institutionellen Repositorium der Technischen Universität Berlin:
DOI 10.14279/depositonce-15839
http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-15839

Kurzfassung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich in Deutschland zunehmend größerer Beliebtheit. Trotz ihrer insgesamt geringen quantitativen Bedeutung wird ihnen eine hohe gesellschaftliche Relevanz zugeschrieben. Gleichzeitig findet ein wissenschaftlicher und politischer Diskurs über die Gemeinwohlorientierung im Wohnungswesen statt, in dem auch gemeinschaftliche Wohnprojekte zunehmend in den Vordergrund treten. Hierbei werden Akteure relevant, die gemeinschaftliche Wohnprojekte auf unterschiedliche Arten unterstützen. In dieser Arbeit wird die Rolle dieser Akteure am Fallbeispiel Berlin untersucht. Diese Fragestellung wird mithilfe einer Akteursrecherche sowie der Analyse von fünf mit ausgewählten Akteuren geführten Expert*innen-interviews bearbeitet. Dazu wird ihre Perspektive auf gemeinschaftliche Wohnprojekte, ihr Gemeinwohlverständnis, ihre Arbeitsweise und ihre Zusammenarbeit mit anderen Akteuren näher betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Akteure Teil einer gut vernetzten Akteurslandschaft sind, welche stark von ideellen Überzeugungen und persönlichen Beziehungen geprägt ist. Trotz ihrer ähnlichen Perspektiven auf die Herausforderungen und Bedarfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte wählen die Akteure unterschiedliche Schwerpunkte hinsichtlich ihrer Arbeitsweise, ihrer Zielgruppen und ihrer strategischen Ausrichtung. Die derzeitigen Herausforderungen aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen zu einem begrenzten Handlungsspielraum für gemeinschaftliche Wohnprojekte und für die Akteure selbst. Während einige von ihnen versuchen, auf politische und administrative Entscheidungen Einfluss zu nehmen, bleibt unter den gegenwärtigen Umständen die Frage, welche quantitative Bedeutung diese Form des Wohnens in Zukunft haben kann.

Abstract

Collaborative housing projects are becoming increasingly popular and are considered to be of high societal relevance. At the same time, a scientific and political discourse on the orientation towards the common good in the housing sector is taking place, increasingly highlighting collaborative housing projects. In this context, there are various actors who support collaborative housing projects in different ways. This paper investigates the role of these actors using the case study of Berlin. It examines the understanding of the actors of collaborative housing projects, their ways of working as well as the collaboration of these actors among themselves and with politics and administration. Relevant actors in Berlin have been identified with the help of desk research and subsequently, expert interviews have been conducted with five different actors. The analysis of the results shows that the actors are part of a tight network which is very much based on ideational beliefs and personal relationships. Despite their common goal, the actors differ in their course of actions, target groups and strategic orientation. However, in light of challenging political and economic conditions for collaborative housing projects and their supporting actors, their scope of action remains limited. While some of them try to influence political and administrative decision making, given the current circumstances the question as to what quantitative significance this form of housing can have in the future remains.

Abkürzungsverzeichnis

AKS – Arbeits- und Koordinationsstruktur

ASUM – Angewandte Sozialforschung und urbanes Management

BauGB – Baugesetzbuch

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH

BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

BVV – Bezirksverordnetenversammlung

CLT – Community Land Trust

e. G. – eingetragene Genossenschaft

e. V. – eingetragener Verein

GbR – Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GEN – Global Ecovillage Network

GG – Grundgesetz

GI – Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung

GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung

IBB – Investitionsbank Berlin-Brandenburg

KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau

MHS – Mietshäuser Syndikat

PaG – Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit

SenStadtUm – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

SenSW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

SPD – Sozialdemokratische Partei Deutschlands

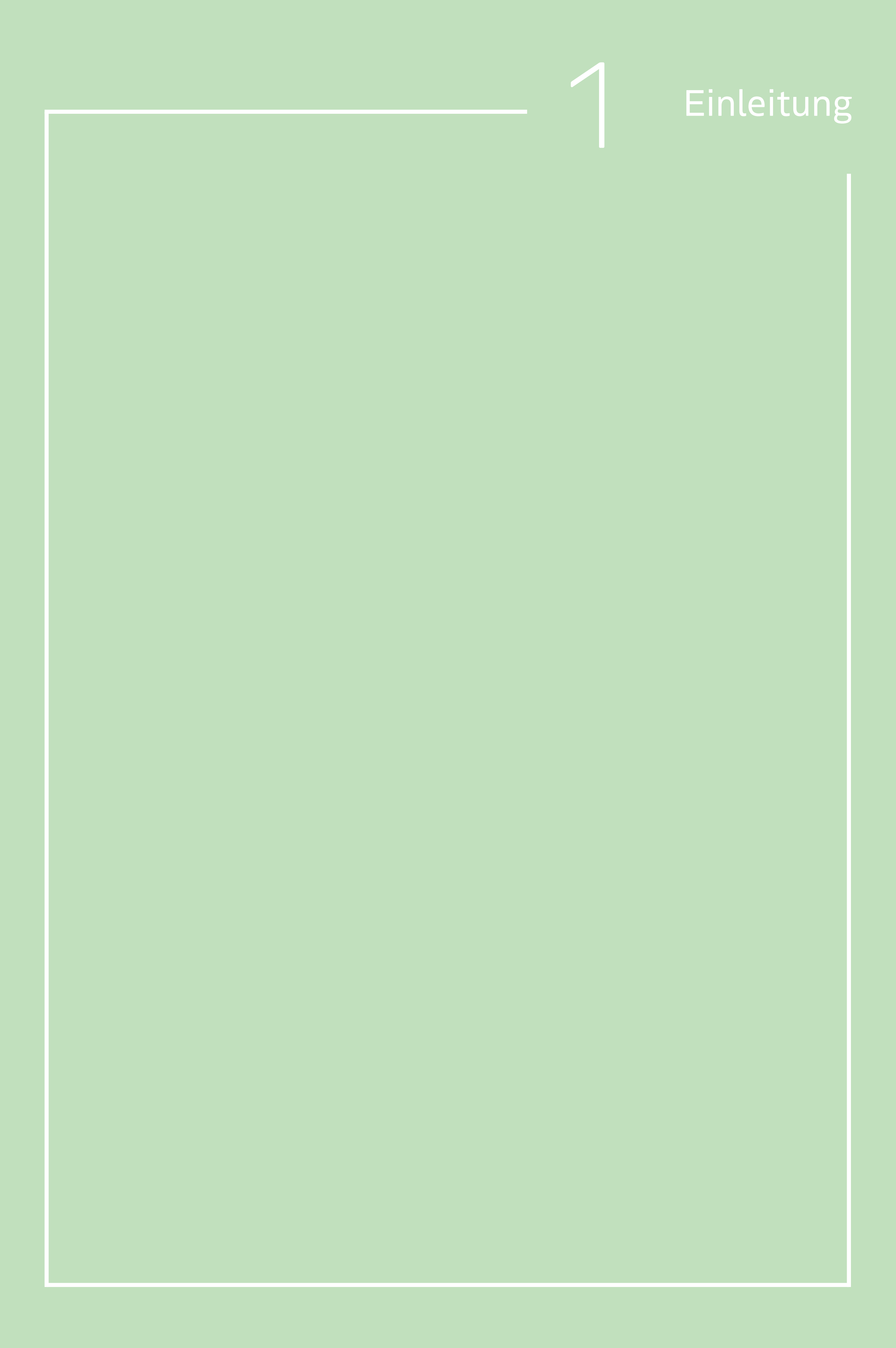
StEP – Stadtentwicklungsplan Wohnen

WBS – Wohnberechtigungsschein

WEG – Wohneigentümer*innengemeinschaft

WG – Wohngemeinschaft

Inhalt



1 Einleitung

„Wohnprojekte sind Experimentier- und Übungsfelder für die Gesellschaft. Sie schaffen Freiräume, in denen sich Neues, Zukunftsfähiges entwickeln kann."

(Stiftung trias, o.J.a)

1.1 Hintergrund und Forschungsrelevanz

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ein aktueller gesellschaftlicher Trend und ihre Bedeutung und Verbreitung wird weiter zunehmen. Diese Einschätzung ist zurzeit der überwiegende Tenor von wissenschaftlichem Diskurs, Vertreter*innen von Kommunen und der Bevölkerung in Deutschland. So gehen 69 % der befragten Personen einer Kommunalbefragung 2017 davon aus, dass die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Zukunft weiter zunehmen wird (Pätzold, 2018, S. 8). Als Gründe hierfür werden sowohl der demographische Wandel und steigende Mieten als auch erhöhte Nachfrage durch die zunehmend sichtbaren positiven Beispiele genannt. Eine repräsentative Umfrage aus dem gleichen Jahr bestätigt diese Einschätzung: 41 % der Bevölkerung kann sich vorstellen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben (Peuker und Rückert-John, 2017, S. 13).

Dass gemeinschaftliche Wohnprojekte zahlreiche positive Effekte mit sich bringen und daher trotz ihrer quantitativ geringen Bedeutung von hoher gesellschaftlicher Relevanz sind, ist dabei wenig umstritten. So werden gemeinschaftliche Wohnprojekte vielfach mit der Schaffung von bezahlbarem und nicht-spekulativem Wohnraum in Zusammenhang gebracht. Auch das Hervorbringen von sozialen, baulichen und ökologischen Innovationen, ihre Funktion als Anker in der Nachbarschaft, die Beteiligung an der Quartiersentwicklung sowie ihr Beitrag zur Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen werden aufgezählt (Henseling et al., 2018, S. 51; Pätzold, 2018, S. 9).

Die enge Verknüpfung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit der zunehmend relevanten Thematik des Gemeinwohls wird im politischen und wissenschaftlichen Diskurs deutlich. Ein aktuelles Forschungsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) widmet sich unter dem Titel Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik Stiftungen und weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren, wobei auch Hausprojekte sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte beispielhaft als gemeinwohlorientierte Akteure betrachtet werden (Nelle et al., 2019).

In Berlin ist eine verstärkte Thematisierung von Gemeinwohlorientierung in der Wohnungspolitik und damit einhergehend die Förderung bestimmter Akteure bereits zu beobachten. Die 2016 gewählte rot-rot-grüne Regierung nennt im Koalitionsvertrag

Genossenschaften und innovative Wohnprojekte als wichtige Akteure für die Herstellung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum (SPD et al., 2016, S. 9). Mit Ansätzen zu einer stärkeren Berücksichtigung des Gemeinwohls in der Wohnungspolitik greift die Berliner Politik Forderungen aus der Planungspraxis sowie Zivilgesellschaft auf. Die unter dem Titel Bezahlbares Wohnen für alle formulierten Ziele und Maßnahmen sollen die Wohnungspolitik der derzeitigen „Hauptstadt der Wohnungskrise" (Holm, 2017, S. 14) in eine andere Richtung lenken. Die zahlreichen wohnungs- und stadtpolitischen, zivilgesellschaftlichen Initiativen Berlins tragen zu dieser Entwicklung und der Debatte um eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung bei (coop.disco, 2018a, S. 7; Holm, 2017, S. 15).

In Berlin kann außerdem eine Konzentration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten beobachtet werden. Diese haben ihren Ursprung zum Teil in der Hausbesetzer*innenbewegung, aber auch in jüngerer Vergangenheit sind in Berlin zahlreiche vielfältige Wohnprojekte und weitere Formen gemeinschaftlichen Wohnens entstanden (Fedrowitz, 2011, S. 1ff.; Netzwerkagentur GenerationenWohnen, 2016, S. 44). Damit einher geht eine Vielzahl von unterstützenden Akteuren, welche teilweise schon lange bestehen oder erst vor kurzem gegründet wurden (Fedrowitz, 2011, S. 8). Von außen ergibt sich das Bild einer unübersichtlichen Akteurslandschaft, in der die Formen und Dimensionen der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die einzelnen Akteure nicht eindeutig erkenn- und voneinander abgrenzbar sind. Erste Recherchen führen zu relativ präsenten Akteuren wie Stiftungen, die Häuser kaufen, oder bundesweiten Verbänden wie dem FORUM gemeinschaftliches Wohnen. Gleichzeitig finden sich zahlreiche Verweise auf in der Öffentlichkeit weniger sichtbare Akteure, welche zum Beispiel Informationen und Beratung für angehende gemeinschaftliche Wohnprojekte anbieten oder als Interessensvertretung für gemeinschaftliche Wohnprojekte gegenüber der Politik agieren. Es zeigt sich, dass in diesem Bereich eine Vielzahl von Vereinen, Netzwerken und weiteren Organisationen tätig ist. Ebenfalls deutlich wird, dass die Akteure zwar zunehmend stärker betrachtet werden, der Akteursbegriff im Diskurs allerdings sehr unterschiedlich und oft unscharf verwendet wird. Dass diese Akteure gemeinwohlorientiert sind, scheint dabei oft selbstverständlich zu sein. Was deren Gemeinwohlorientierung aber konkret ausmacht, wird nur selten thematisiert. In dieser Arbeit wird daher das heterogene Feld von unterstützenden Akteuren anhand des Fallbeispiels Berlin näher betrachtet und deren Rolle beschrieben und analysiert.

1.2 Ziel der Arbeit und methodisches Vorgehen

Das Ziel dieser Arbeit ist, die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin zu beleuchten. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Akteure unterschiedliche Rollen einnehmen, sollen sowohl die verschiedenen Rollen der Akteure differenziert werden als auch allgemeine Aussagen über das Feld dieser Akteure getroffen werden. Dafür wurde die folgende Forschungsfrage mit fünf Untersuchungsfragen formuliert:

Was ist die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin?

Welche gemeinwohlorientierten Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gibt es in Berlin?

Wie schätzen die Akteure Relevanz, Bedarfe und Herausforderungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte ein?

Inwieweit verstehen sich die Akteure als gemeinwohlorientiert?

Wie charakterisiert sich die Arbeit der Akteure, insbesondere im Hinblick auf ihre Formen der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte?

Wie arbeiten die Akteure untereinander sowie mit anderen Akteuren zusammen?

Abb. 1 Forschungs- und Untersuchungsfragen

Qualitativer Forschungsansatz

Die Bearbeitung der Fragestellung erfolgt mithilfe eines qualitativen Ansatzes, welcher aus dem Forschungsinteresse resultiert. Dieses liegt darin, das Feld der genannten Akteure genauer zu untersuchen und detaillierte Aussagen zu deren Rolle zu treffen. Da die zu untersuchenden Akteure in diesem Bereich nicht in großer Anzahl vorhanden sind (siehe Kapitel 4.1) und das Interesse vor allem auf einer differenzierten Betrachtung ihrer unterstützenden Arbeit liegt, ist ein qualitativer Forschungsansatz sinnvoll. Konkret handelt es sich um eine Fallstudie, die lediglich die in Berlin tätigen Akteure betrachtet. Einzelfallstudien zeichnen sich durch die mehrdimensionale Betrachtung, Beschreibung und Analyse interessanter Einzelfälle aus (Kromrey in Lamnek und Krell, 2010, S. 272 f.). Aufgrund der in Kapitel 1.1 beschriebenen Gegebenheiten wie der vergleichsweise hohen Zahl an gemeinschaftlichen Wohnprojek-

ten, einem relevanten Feld unterstützender Akteure sowie den derzeitigen wohnungspolitischen Entwicklungen bietet sich Berlin zur Beantwortung dieser Fragestellung besonders an. Auch die räumliche Nähe der Verfasserinnen hat zu der Auswahl dieser Fallstudie beigetragen. Eine ausführliche Reflexion des methodischen Vorgehens wird in der Schlussbetrachtung vorgenommen.

Akteursrecherche

Zunächst wurden mittels einer Onlinerecherche Akteure gesucht. Da das Ziel dieser Arbeit keine abschließende Bestandsaufnahme aller Akteure in diesem Bereich ist, erfolgte die Recherche in Form eines Schneeballprinzips. Ausgangsbasis waren dabei die in der Literatur zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten oder Gemeinwohlorientierung erwähnten Akteure. Über die Akteurswebseiten, welche meist Verweise auf umgesetzte Wohnprojekte sowie zahlreiche kooperierende Akteure enthalten, wurden weitere Akteure recherchiert. Es ist davon auszugehen, dass auf diese Art und Weise alle für Berlin relevanten unterstützenden Akteure gefunden wurden. Möglich ist jedoch, dass in sehr geringem Umfang agierende Akteure nicht erfasst wurden. Anschließend wurde eine allgemeine Klassifizierung aller Akteure, die gemeinschaftliche Wohnprojekte im weiteren Sinne unterstützen, vorgenommen. So sollten die recherchierten Akteure besser kontextualisiert und von anderen Akteuren abgegrenzt werden.

Weitergehend wurden alle recherchierten Akteure systematisch in einer Tabelle erfasst (siehe Anhang I). Dabei wurden angebotene Unterstützungsleistungen der Akteure identifiziert, welche aus ihren Internetpräsenzen und bestehenden Publikationen ersichtlich waren. Unterschieden wurde zwischen den Kategorien Informationen/Beratung, Vernetzung zwischen Projektinteressierten, Interessensvertretung, Grundstücksfindung/Vernetzung mit bestehenden Projekten sowie weitere Formen der Unterstützung. Die Gemeinwohlorientierung der Akteure wurde anhand der in Kapitel 2.3 erarbeiteten Kriterien charakterisiert. Diese konnten allerdings anhand der Akteurswebseiten und deren Publikationen überwiegend nicht eindeutig oder nur teilweise bestätigt werden, wenngleich davon auszugehen ist, dass die Akteure sich im weiteren Sinne als gemeinwohlorientiert verstehen. Daher wurde sich dafür entschieden, die Erfüllung der Gemeinwohlkriterien lediglich als unterstützende und nicht als maßgebliche Voraussetzung für die Akteursauswahl zu verwenden.

Im nächsten Schritt wurde überprüft, ob die Akteure in Berlin tätig sind und ob sie gemeinschaftliche Wohnprojekte direkt unterstützen. Direkte Unterstützung beinhaltet Formen der Unterstützung, die im direkten Kontakt mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten bestehen. Akteure, die beispielsweise ausschließlich Interessensvertretung gegenüber Politik und Verwaltung betreiben, wurden demzufolge aussortiert. Die letztendliche Auswahl der Akteure soll das Spektrum der in Berlin tätigen Akteure

exemplarisch abbilden, weshalb ihre Rechts- bzw. Organisationsform, ihre Formen der Unterstützung, ihre Größe und ihre Dauer des Bestehens betrachtet wurden. Auf diese Weise wurden fünf Akteure mit erster Priorität ausgewählt, welche alle einem Interviewtermin zustimmten. Im Detail werden die ausschlaggebenden Gründe für die jeweilige Akteursauswahl in Kapitel 4.3 beschrieben.

Expert*inneninterviews

Das Forschungsinteresse dieser Arbeit besteht vor allem an aktuellen Formen der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die Akteure. Auch das Verhältnis zu und die Zusammenarbeit mit weiteren in diesem Bereich agierenden Akteuren ist von Interesse. Während manche der relevanten Akteure bereits seit langer Zeit tätig sind und teilweise auch bereits wissenschaftlich betrachtet wurden, sind einige der Akteure erst in jüngerer Vergangenheit entstanden. Da es sich also sowohl um eine aktuelle Thematik als auch um detailliertes Wissen und Einschätzungen handelt, die nur die Akteure selbst haben, wurden Daten primär durch Expert*inneninterviews mit Vertreter*innen der Akteure erhoben (Bogner et al., 2014, S. 17).

Die ausgewählten Akteure wurden per E-Mail um ein Interview gebeten und in einem Fall nach ausbleibender Reaktion telefonisch kontaktiert. Dabei richteten sich die Anfragen an vorab recherchierte Personen, bei welchen aufgrund ihrer Position davon auszugehen ist, dass diese im Sinne des Akteurs sprechen können. Um sicherzugehen, dass relevante Inhalte thematisiert werden, wurde ein allgemeiner Leitfaden entwickelt, welcher den Interviewpartner*innen in gekürzter Form vor dem Interview zugeschickt wurde (siehe Anhang II). Es handelt sich also um leitfadengestützte Expert*inneninterviews (Hildebrandt et al., 2015, S. 247 f.). In Vorbereitung auf die jeweiligen Interviews wurde der Interviewleitfaden insbesondere bei den optionalen und vertiefenden Fragen individuell auf die Akteure abgestimmt, um deren unterschiedliche Arbeitsschwerpunkte zu berücksichtigen.

Die Transkription der Interviews erfolgte nach den Regeln der vereinfachten Transkription nach Dresing und Pehl. Wesentliche Inhalte dieses Transkriptionssystems sind die wörtliche Transkription und das Auslassen von Wort- und Satzabbrüchen. Außerdem beinhaltet es die Glättung der Interpunktion, also das bevorzugte Setzen von Punkten anstelle von Kommas sofern die Betonung dies zulässt (Dresing und Pehl, 2017, S. 20 ff.).

Zur Auswertung der Interviews wurde mithilfe der Software Atlas.ti eine inhaltlich-strukturierte Inhaltsanalyse nach Kuckartz durchgeführt. Diese Art der Inhaltsanalyse eignet sich sehr gut für das durch die Interviews erhobene Material und ermöglicht sowohl eine fallorientierte als auch eine kategorienorientierte Betrachtung (Kuckartz,

2018, S. 48 f.). Die Vorgehensweise der Analyse sieht eine deduktive Bildung von Hauptkategorien, welche ausgehend von der Forschungsfrage abgeleitet werden, sowie induktive, anhand des Materials entwickelte Subkategorien vor (Kuckartz, 2018, S. 100 ff.). Eine Tabelle der entwickelten Haupt- und Subkategorien sowie ein exemplarischer Auszug einer Codierung finden sich im Anhang III und IV. Abweichend zu dem Ablaufschema nach Kuckartz wurden keine ausführlichen Memos zu Beginn der Textarbeit erstellt, da alle Interviews von den beiden Verfasserinnen dieser Arbeit gemeinsam geführt wurden und diese jeweils anschließend ausführlich mündlich nachbesprochen wurden. Das Codieren der ersten zwei Interviews, die entsprechend als Testmaterial zu verstehen sind, wurde jeweils von einer der Verfasserinnen durchgeführt und anschließend nochmals gegengelesen. Erst nach diesem Austausch über eine einheitliche Codierweise sowie der induktiven Bestimmung von Subkategorien wurde das restliche Material codiert. Auch hierbei wurde bei Unsicherheiten nochmals Rücksprache gehalten. Die Auswertung (Schritt 7) erfolgte weitestgehend kategorienbasiert entlang der Hauptkategorien, wobei diese in eine sinnvolle Reihenfolge gebracht wurden (siehe Abbildung 2) (Kuckartz, 2018, S. 118 f.).

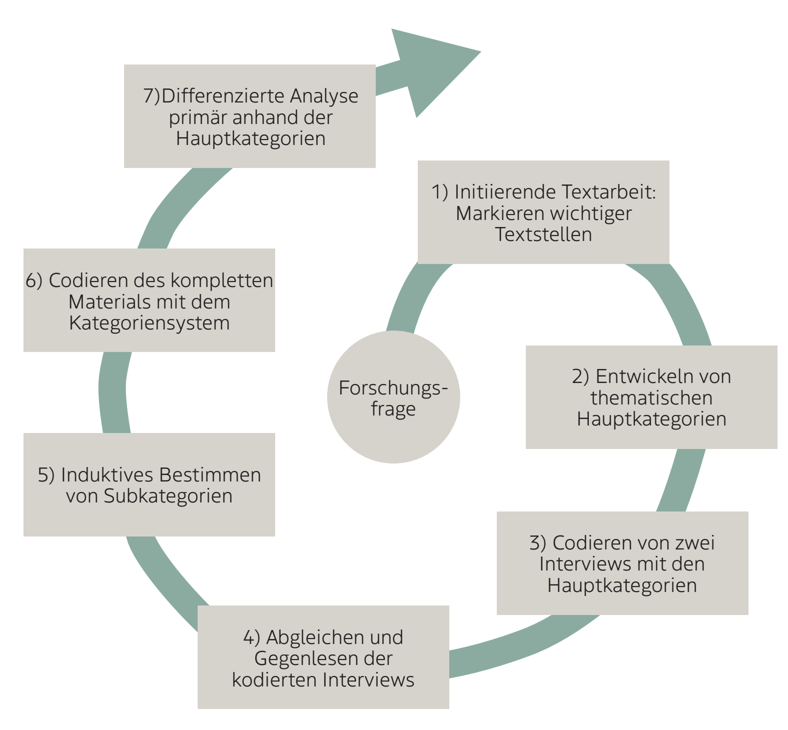


Abb. 2 Auswertung der Interviews (eigene Darstellung modifiziert nach Kuckartz, 2018, S. 100)

1.3 Aufbau der Arbeit

Die folgende Abbildung zeigt die Gliederung der Arbeit in sieben Kapitel mit ihren wesentlichen Inhalten sowie die angewendeten Methoden. Kapitel 2 und 3 beschäftigen sich mit dem aktuellen Diskurs um Gemeinwohlorientierung und gemeinschaftliche Wohnprojekte und beschreiben die Ausgangslage in Berlin. Die Ergebnisse der Untersuchungsfragen finden sich in Kapitel 4 und 5, gefolgt von der Beantwortung der Forschungsfrage in Kapitel 6.

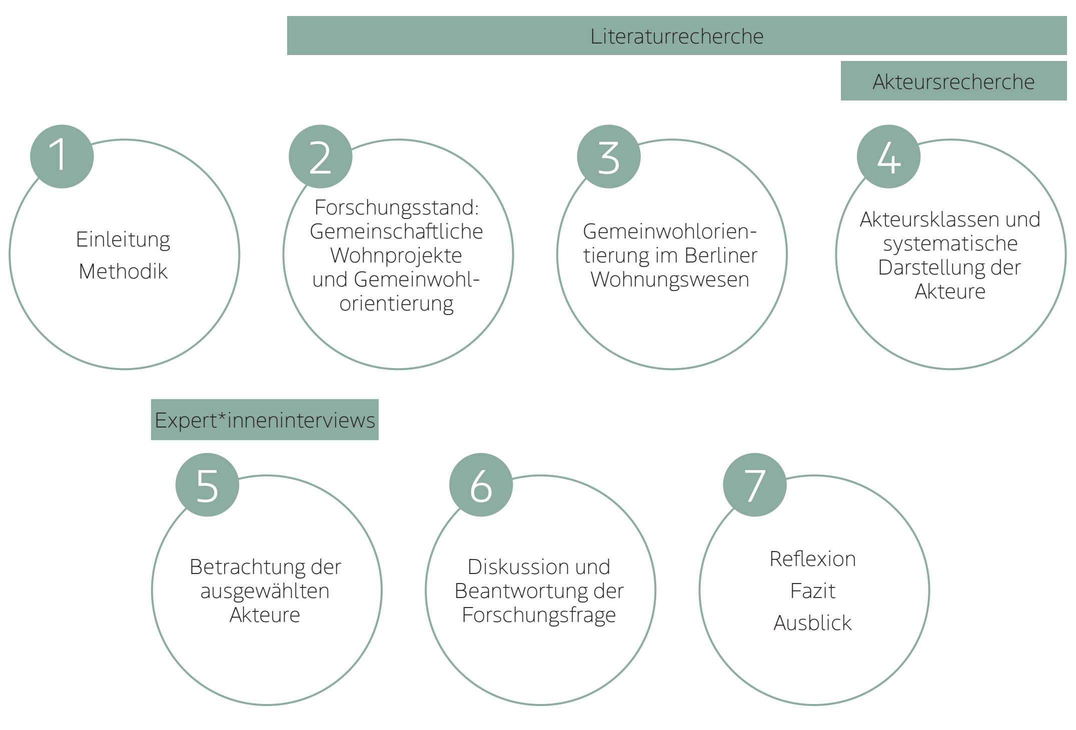


Abb. 3 Aufbau der Arbeit

2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Gemeinwohlorientierung

Die verschiedenen Facetten gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie deren gesellschaftliche Bedeutung werden zunehmend wissenschaftlich betrachtet. Auch ein Aufleben der Debatte um den Gemeinwohlbegriff ist zu beobachten. Diese geht jedoch in der Planungsdisziplin ebenso wie in der Wohnungspolitik bisher nur ansatzweise mit einer differenzierten Betrachtung des Begriffs einher. Daher wurden im Rahmen dieser Arbeit Kriterien zur Einschätzung der Gemeinwohlorientierung von Akteuren erarbeitet.

2.1 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte* zeichnen sich dadurch aus, dass Menschen in einem „bewusst gestalteten Kontext" (Beck, 2012, S. 33) mit anderen zusammen leben möchten (Gierse und Wagner, 2012, S. 60). Im Vordergrund steht hierbei ein aktiver Gestaltungswille der zwischenmenschlichen Beziehungen, die nicht dem Zufall überlassen werden sollen (Beck, 2012, S. 33). Das gemeinschaftliche Zusammenleben verbindet „gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Unterstützung mit persönlichem Freiraum und Lebensstil" (Großjohann und Stolarz, 2002, S. 115). Durch eine bewusste Entscheidung für gemeinschaftliches Zusammenleben und eine damit entstehende Vertrautheit unter den Bewohner*innen wird die übliche Distanz zwischen Nachbar*innen aufgebrochen und die Hemmschwelle, mit anderen in Kontakt zu treten und Unterstützung anzubieten oder anzunehmen, gesenkt (Gierse und Wagner, 2012, S. 76). Insbesondere der hohe Grad an Selbstorganisation sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten fördern soziale Beziehungen und die Festigung von Kontakten (Henseling et al., 2018, S. 12).

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten handelt es sich um separate Haushalte in einem oder mehreren Häusern mit geteilten Einrichtungen, welche nachbarschaftliche Zusammenarbeit und Gemeinschaftssinn stärken (Czischke, 2018, S. 33 f.; Gierse und Wagner, 2012, S. 60). Durch eine begegnungsfreundliche Gestaltung mit Gemeinschaftsräumen oder -flächen wird dabei das gemeinschaftliche Wohnen auch architektonisch ermöglicht (Beck, 2012, S. 34; Gierse und Wagner, 2012, S. 60; Großjohann und Stolarz, 2002, S. 116; Vestbro, 2010, S. 21 f.).

* Im internationalen Kontext wird collaborative housing häufig als übergeordnetes Konzept für diverse Begriffe zur Beschreibung gemeinschaftlicher Wohnformen (zum Beispiel collective housing, cohousing, community-led oder resident-led housing, participative housing, intentional communities oder ecovillages) verwendet (Czischke, 2018, S. 33 f.; Vestbro, 2010, S. 21 f.). Die Einordnung des Begriffs collaborative housing in der englischsprachigen Literatur deckt sich mit der Beschreibung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im deutschsprachigen Raum, sodass im Rahmen dieser Arbeit nur von gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Rede ist.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte lassen sich in verschiedenen Ausprägungen finden, zum Beispiel in Form von Hausgemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern. Wohngemeinschaften, in denen sich mehrere Menschen eine Wohnung teilen, sind damit nicht gemeint. Auch Baugruppen, deren primäres Ziel die gemeinsame bauliche Realisierung ihres Projekts und nicht das gemeinschaftliche Zusammenleben ist, zählen nicht dazu. Im Rahmen dieser Arbeit zählen Wohnprojekte, deren primäres Ziel Betreuung oder Pflege beispielsweise von alten oder psychisch kranken Menschen ist, ebenfalls nicht als gemeinschaftliches Wohnprojekt. Dass die Mitglieder eines Wohnprojekts sich in gewissem Maße selbst organisieren können, ist eine Grundvoraussetzung und der Wille dazu gleichzeitig ein wichtiges Merkmal (Beck, 2012, S. 33 f.; Gierse und Wagner, 2012, S. 12; Spellerberg, 2018, S. 12 f.).

Mit dieser Eingrenzung ergibt sich die folgende Arbeitsdefinition, die sich an die Definition von Spellerberg (2018) anlehnt (siehe Abbildung 4).

Inhaltliche Ausrichtung	Formale Merkmale	Bauliche Merkmale
• Leben in der Gemeinschaft	• Mindestens drei Parteien	• Gebäude in räumlichem Zusammenhang
• Unterstützung auf freiwilliger Basis	• Freiwillige Selbstorganisation	• Private Wohneinheiten
• Pflege kein primäres Ziel	• Bauliche Realisierung kein primäres bzw. alleiniges Ziel	• Gemeinschaftsflächen

Abb. 4 Arbeitsdefinition gemeinschaftlicher Wohnprojekte (eigene Darstellung modifiziert nach Spellerberg, 2018, S. 14)

In Deutschland erfreuen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte etwa seit den 1990er-Jahren steigender Beliebtheit (Beck, 2012, S. 33). Zur Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte gibt es derzeit keine belastbaren Studien. Zum einen existiert keine einheitliche Definition, zum anderen gibt es keine zentrale Erfassung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., o. J.a). Im Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias sind im August 2021 über 1.000 realisierte oder sich in Gründung befindende Wohnprojekte gelistet (Stiftung trias, 2021).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen oftmals eigene Schwerpunkte in ihrer Ausrichtung, wie beispielsweise einen Fokus auf der ökologischen oder altersgerechten Gestaltung des Wohnprojekts oder dem Austausch und der Unterstützung zwischen verschiedenen Generationen (Beck, 2012, S. 33 f.; Fedrowitz, 2010 in Spellerberg, 2018, S. 13). Die Wohnprojekte können von sehr unterschiedlichen Personen geprägt

sein mit einer Vielfalt an Interessen sowie soziokulturellen und demographischen Voraussetzungen (Henseling et al., 2018, S. 8). Sie unterscheiden sich auch in ihrer Organisations- und Kommunikationsstruktur, die häufig auf dem Engagement der Bewohner*innen aufbaut (Beck, 2012, S. 34f .). Charakterisierend sind nicht-hierarchische Strukturen und eine Zusammenarbeit der Bewohner*innen auf Augenhöhe (Gierse und Wagner, 2012, S. 60; Mensch, 2012, S. 5).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich neben der Zusammenarbeit der Bewohner*innen untereinander auch durch die Zusammenarbeit mit externen Akteuren aus (Czischke, 2018, S. 33 f.). Dabei müssen die Wohnprojekte nicht komplett selbstständig von Bewohner*innen geplant, durchgeführt und gemanagt werden (Vestbro, 2010, S. 21 f.). Großjohann und Stolarz (2002, S. 115) stellen genauso wie Czischke (2018, S. 62) unterschiedliche Grade der Mitwirkung der Bewohner*innen in der Projektentwicklung ihres Wohnraumes fest: Sie können im Rahmen eines Wohnprojektes als zukünftige Bewohner*innen konsultiert und nach ihren Vorstellungen gefragt werden (Modell „von oben“), während andere Akteure das Bauvorhaben planen und umsetzen. Am anderen Ende der Skala steht ein komplett selbst organisiertes Wohnprojekt, welches durch die Bewohner*innen selbst geplant und umgesetzt wird (Modell „von unten“).

Die steigende Beliebtheit gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigt sich nicht nur in einer zunehmenden Zahl von selbstorganisierten Projekten „von unten“. Inzwischen finden sie auch bei Akteuren der Politik und Verwaltung, sozialen Trägern und Wohnungsbauträgern stärkere Beachtung und werden so vermehrt ermöglicht (siehe Kapitel 4.1) (Beck, 2012, S. 33 f.; Gierse und Wagner, 2012, S. 61). Als Potenziale für die öffentliche Hand werden beispielsweise die Förderung von Bürger*innenengagement, die Entlastung öffentlicher Hilfesysteme und Familienförderung genannt. Positive Effekte im Quartier und die Qualitätssicherung von Beständen werden als Anreize für Akteure der Wohnungswirtschaft genannt (Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008, S. 15). LaFond (2017, S. 117) bezieht neue Kooperationsformen insbesondere auf inklusives Wohnen: „Um den Bedürfnissen verschiedener Bedarfsgruppen bei der Entwicklung neuer gemeinschaftlicher Wohnprojekte gerecht zu werden, testen selbstorganisierte Projekte und soziale Träger neue Kooperationsformen aus und schlagen eine Zusammenarbeit mit Kommunen und deren Wohnungsbaugesellschaften vor.“

Diese verschiedenen Potenziale erklären das zunehmende Interesse unterschiedlicher Akteure an gemeinschaftlichen Wohnprojekten, deren Nachfrage jedoch die Anzahl der realisierten Projekte deutlich übersteigt (Fedrowitz & Gailing, 2003 in Gierse und Wagner, 2012, S. 61).

Rechtsformen und Trägermodelle

Auch in ihrer Rechtsform können sich gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden. In den letzten Jahren ist die Genossenschaft (e. G.) als geeignete Trägerform wieder stark in den Fokus gemeinschaftlicher Wohnprojekten gerückt (Schaefer et al., 2016, S. 35; Spellerberg, 2018, S. 11), da die genossenschaftlichen Grundprinzipien im Einklang mit den inhaltlichen Zielvorstellungen der Wohnprojekte stehen (Ginski und Schmitt, 2014, S. 294; Schaefer et al., 2016, S. 40; Spellerberg, 2018, S. 55). Dazu gehört beispielsweise gleiches Stimmrecht aller Mitglieder, womit sie als sehr demokratische Organisationsform gilt (Nelle et al., 2019, S. 55). Die meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte, wie sie im Rahmen dieser Arbeit untersucht werden, können dem Typ der Jungen Genossenschaften beziehungsweise Projektgenossenschaften zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1) (Schaefer et al., 2016, S. 40; Schelisch et al., 2018, S. 121 f.).

Aufgrund des aufwändigen Gründungsprozesses entscheiden sich einige gemeinschaftliche Wohnprojekte für den eingetragenen Verein (e. V.), der tendenziell leichter zu gründen ist (Spellerberg, 2018, S. 55) und bei Anerkennung seiner Gemeinnützigkeit auch Spenden entgegennehmen kann. „Wohnen" wird jedoch nicht grundsätzlich als gemeinnützig anerkannt, sodass gemeinschaftliche Wohnprojekte dafür ein ideelles Konzept, welches über die Wohnnutzung hinausgeht, nachweisen müssen (Nelle et al., 2019, S. 55). Andere Projekte organisieren sich als Wohneigentümer*innengemeinschaft (WEG), Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)* (Ginski und Schmitt, 2014, S. 294; Spellerberg, 2018, S. 55). Daneben gibt es besondere Trägermodelle wie zum Beispiel das Mietshäuser Syndikat (siehe Kapitel 4.2). Ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal der verschiedenen Rechtsformen oder Trägermodelle ist die Regelung des Eigentums. Bei einer WEG beziehungsweise GbR streben die Gruppenmitglieder die Bildung von Privateigentum an. Wenn sie sich als Genossenschaft, Verein oder im Mietshäuser Syndikat organisieren, liegt der Eigentumstitel bei einer juristischen Person (Tenz et al., 2013, S. 24). Neben den genannten Trägermodellen und Rechtsformen werden gemeinschaftliche Wohnprojekte außerdem als Mietobjekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisiert (siehe Kapitel 4.1) (Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008, S. 20 f.).

---

* Im Rahmen dieser Arbeit kann nicht auf die Spezifikationen sowie Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtsformen eingegangen werden. Für mehr Informationen siehe Spellerberg (2018, S. 55 ff.) und Tenz et al. (2013, S. 7 ff.)

Entstehungsprozess

Von der Idee, gemeinschaftlich mit anderen Menschen zusammenzuwohnen, bis zur Umsetzung einer konkreten Projektidee können mehrere Jahre vergehen. In dieser Zeit muss sich eine Gruppe finden, sich auf eine Rechtsform geeinigt werden, ein Konzept für die Umsetzung der Idee entwickelt werden und dieses realisiert werden. Dieser idealtypische Planungsprozess ist gleichzeitig geprägt von sich verändernden, teils herausfordernden Gruppendynamiken, unterschiedlichen Graden an Mitwirkung und finanziellen Bedarfen für die Planung und Umsetzung (siehe Abbildung 5) (Spellerberg, 2018, S. 44).



Abb. 5 Entstehungsprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte (eigene Darstellung modifiziert nach Hieber et al., 2005 in Spellerberg, 2018, S. 44)

Der lange Zeitraum zwischen Idee und Umsetzung resultiert aus verschiedenen Aspekten. Zum einen können wirtschaftliche oder planerisch-bauliche Faktoren wie die Finanzierung, die Findung eines Grundstücks oder der Erhalt einer Baugenehmigung eine Hürde darstellen. Zum anderen können auch gruppendynamische Faktoren wie langwierige Kommunikationsprozesse, Fluktuation der Mitglieder durch sich verändernde Lebensumstände oder Uneinigkeiten innerhalb der Gruppe zu Verzögerungen führen (Pätzold et al., 2014, S. 37).

Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte reagieren auf gesamtgesellschaftliche Herausforderungen und zeigen gleichzeitig Alternativen auf. Zibell und Kietzke (2016, S. 16) konstatieren eine „Notwendigkeit von Menschen, eigene Strategien zur Bewältigung

des gesellschaftlichen Wandels zu entwickeln, da bestehende Wohnformen und -typologien nicht mehr die ganze Palette des Wohnbedarfs abdecken."

Beck (2012, S. 37 ff.) betrachtet gemeinschaftliche Wohnformen als „Sozialutopie" (S. 39), als Reaktion auf veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen wie den Rückzug des Wohlfahrtsstaats, den demographische Wandel sowie die zunehmende Diversifizierung von Lebensformen. Auch in einer Publikation der Schader Stiftung und der Stiftung trias aus dem Jahr 2008 (S. 23 ff.) werden gemeinschaftliche Wohnprojekte als eine Antwort auf „abnehmende Verwurzelung in der Nachbarschaft" (S. 24) als Zeichen einer zunehmenden Individualisierung der Lebensformen gesehen. Dabei wird gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch ein Modellcharakter zugeschrieben:

> „Sie schaffen innovative Wohnlösungen bezüglich des Zusammenlebens sowie aus ökologischer Perspektive und nehmen dadurch eine Vorreiterrolle ein. Nicht selten stehen sie im Fokus wissenschaftlicher Untersuchungen und dienen als Vorbild zur Übertragung gelebter und erprobter Lösungsansätze." (Henseling et al., 2018, S. 47)

Das kann sich im Streben nach autarker Versorgung, alternativen Wohn- und Arbeitskonzepten oder solidarischen Finanzierungsmodellen zeigen (Beck, 2012, S. 39 f.; Henseling et al., 2018). Zwei Fallstudien legen außerdem nahe, dass Bewohner*innen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltiger leben als der Bevölkerungsdurchschnitt, was teilweise durch die Wohnform selbst begünstigt wird. In der Studie wurde dafür die CO2-Bilanz in der Lebensführung sowie das politische und sonstige ehrenamtliche Engagement der Bewohner*innen untersucht (Görgen, 2021, S. 266 ff.). Beteiligte lernen zudem, gemeinsam mit entstehenden Konflikten konstruktiv umzugehen (Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008, S. 26). Im Zuge dessen weisen gemeinschaftliche Wohnprojekte oftmals ein sehr hohes Maß an Solidarität und Zusammenhalt auf, das deutlich über dem in klassischen Mietverhältnissen liegt.

Gegenseitige Unterstützung und Wirkung in die Nachbarschaft

Die genannten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen rufen bei einigen Menschen nicht nur das Bedürfnis nach gesamtgesellschaftlichen Alternativen hervor, sondern führen auch zu ganz praktischen Herausforderungen im Alltag. Im Spannungsfeld von sich verändernden Arbeits- und Familienverhältnissen ergeben sich insbesondere für ältere Menschen sowie für Familien in der Versorgung und Betreuung neue Bedarfe (Beck, 2012, S. 41). „Informelle, nicht-familiale Unterstützungsstrukturen könnten dabei als Äquivalent für sich ausdünnende Familienstrukturen sowie überforderte Sozialsysteme fungieren" (Gierse und Wagner, 2012, S. 59). So schätzen Eltern die

Unterstützung bei der Kinderbetreuung durch vertraute Personen aus der Nachbarschaft (Gierse und Wagner, 2012, S. 60, 77; Mensch, 2012, S. 4) und begrüßen die vielfältigen sozialen Erfahrungen, die ihre Kinder mit anderen Kindern und weiteren Hausbewohner*innen machen (Henseling et al., 2018, S. 13).

Auch ältere Menschen profitieren besonders von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Sie sind aufgrund geringer werdender Mobilität auf eine räumlich nahe Versorgung angewiesen bei gleichzeitigem Wunsch nach möglichst langer Selbstbestimmung und sozialer Einbindung (Beck, 2012, S. 41). Konventionelle Alten- und Pflegeheime verlieren in diesem Zusammenhang immer mehr an Zuspruch, während sich immer mehr ältere Menschen für gemeinschaftliche Wohnformen aussprechen (Gierse und Wagner, 2012, S. 61). Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zwar keinen professionellen Pflegedienst ersetzen, aber dennoch zu einem längeren selbstbestimmten Leben älterer Menschen beitragen (Henseling et al., 2018, S. 14; Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008, S. 22). Trotz ihrer niedrigen Fallzahl insgesamt sind gemeinschaftliche Wohnprojekte auch für ältere Menschen ein „Experimentierfeld“, in dem sie ihre Wünsche verwirklichen können (Großjohann und Stolarz, 2002, S. 116). Insgesamt bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte ein soziales Netz, welches von gegenseitiger Unterstützung und einem Gemeinschaftsgefühl geprägt ist (Gierse und Wagner, 2012, S. 78; Henseling et al., 2018, S. 14).

Gleichzeitig zeichnen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte durch ihren nachbarschaftlichen Bezug aus. Im Rahmen des gemeinschaftlichen Lebens können sich auch Synergieeffekte mit dem Quartier ergeben. So können beispielsweise Gemeinschaftsräume öffentlich zugänglich sein oder Kooperationen mit Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnquartier eingegangen werden (Großjohann und Stolarz, 2002, S. 116). Auch kulturelle oder gewerbliche Nutzungen wie Ateliers oder ein Café können Teil des Projekts sein und so einen wichtigen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten (Beck, 2012, S. 35). Nachbarschaftliches Engagement wird vor allem durch die kostengünstige Bereitstellung von Räumen oder die (Mit-)Nutzung von Außenflächen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte erleichtert (Henseling et al., 2018, S. 18).

Spekulationsentzug und Bezahlbarkeit

Einhergehend mit dem verbreiteten Trägermodell der Genossenschaft ist den meisten Wohnprojekten an ihrer nicht-spekulativen und nicht-profitorientierten Ausrichtung gelegen (Spellerberg, 2018, S. 179 ff.). LaFond (2017) teilt die Meinung, dass solche Wohnprojekte „der Boden- und Immobilienspekulation entgegen[wirken] und so zum Gemeinwohl im Sinne einer langfristigen bezahlbaren und inklusiven Wohnraumversorgung bei[tragen]“ (S. 117 f.).

Die wohnungspolitische Ausgangslage (siehe Kapitel 3.1) stellt gemeinschaftliche Wohnprojekte dabei jedoch vor Herausforderungen. So thematisiert LaFond (2017), dass „ohne Zugang zu Bauland und Subventionen sowie ohne die Zusammenarbeit mit größeren Partner*innen nur wenige bezahlbare und inklusive Wohnprojekte in den nächsten Jahren erfolgreich umgesetzt werden können." (S. 118)

Der Neubau ist unter aktuellen Bedingungen vor allem in Großstädten wie Berlin mit hohen Kosten für Bauland und Bau verbunden, was sich bei genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten in der Höhe des Pflichtanteils sowie im Nutzungsentgelt wiederspiegelt (Pätzold et al., 2014, S. 12). Damit einhergehend benötigen Gruppenmitglieder häufig ein hohes Eigenkapital (Metzger, 2016, S. 19; Spellerberg, 2018, S. 71), welches einem Großteil der Bevölkerung nicht zur Verfügung steht. So ist bezahlbares Bauen und Wohnen sowie die Offenheit der Projekte für alle Bevölkerungsgruppen zwar ein Ziel der meisten Projekte, lässt sich aber aufgrund der wohnungspolitischen Ausgangslage in vielen Regionen nicht so umsetzen wie gewünscht (Pätzold et al., 2014, S. 36, 62; Spellerberg, 2018, S. 42, 79 ff.). Tenz et al. (2013) fassen die Situation in folgender These zusammen:

> „Der gemeinschaftliche Wohnungsbau produziert preisgünstigere Miet- und Eigentumswohnungen als der ‚konventionelle' Wohnungsbau, wenn staatliche und nicht staatliche Unterstützungsangebote klug kombiniert, die Ressourcen der Gruppe so weit wie möglich mobilisiert, die Möglichkeiten der baulichen Selbsthilfe genutzt, maßvolle Baustandards angestrebt und kreative Ideen zur Senkung der Bau- und Grundstückskosten gefunden werden." (S. 53)

Ökologische Gesichtspunkte

Auch ökologische Überlegungen sind Bestandteil vieler gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In verschiedenen Studien wird auf hohe energetische Standards und ökologische Baumaterialen verwiesen, die zahlreiche Wohnprojekte in ihren Vorhaben integrieren. Ein weiterer Aspekt sind verkehrliche Konzepte, wie zum Beispiel eine autofreie Umsetzung von Wohnprojekten (Pätzold et al., 2014, S. 12, 35 f.). Bierwirth und Thomas (2015, S. 79) verweisen auf Potenziale des geringeren Flächenverbrauchs pro Person angesichts kleinerer Wohnungsgrundrisse und mehr geteilter Räume. Dieser Punkt scheint jedoch sehr strittig zu sein und steht im Widerspruch zu den Ergebnissen eines Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF). Im Rahmen dessen wurde bei zehn Fallbeispielen festgestellt, „dass die Wohnungen der untersuchten Projekte – inklusive anteiliger Gemeinschaftsfläche – in fast allen Fällen größer als Bestandswohnungen im regionalen Vergleich sind" (Henseling et al., 2018, S. 24). Spellerberg (2018, S. 78) fand heraus, dass es außerdem aufgrund finan-

zieller Hürden oft starke Diskrepanzen zwischen angedachten Planungen und Prioritäten bei der Umsetzung gibt. So wurde beispielsweise aus Kostengründen auf die Nutzung erneuerbarer Energien oder die Verwendung ökologischer Baustoffe verzichtet. Dennoch scheint Einigkeit darüber zu bestehen, dass in den meisten Projekten ein hohes ökologisches Bewusstsein vorhanden ist, auch wenn dieses in der Umsetzung nur bedingt zum Tragen kommt.

Die Betrachtung der gegenwärtigen Literatur zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigt, dass trotz derzeitig geringer Quantität dieser Wohnform eine Vielzahl an Ausprägungen vorhanden ist. Diese verdeutlichen sich unter anderem in unterschiedlichen Rechtsformen, thematischen Schwerpunkten sowie der konkreten Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens. Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für ihre Bewohner*innen werden dabei ebenso wie ihre Auswirkungen auf die Nachbarschaft als gesellschaftlich relevant bezeichnet und ihnen werden große Potenziale zugeschrieben.

2.2 Gemeinwohlorientierung

Der Begriff des Gemeinwohls ist seit der Antike ein zentraler, viel diskutierter Begriff, welcher beständig in den Diskursen verschiedener Disziplinen wie Philosophie, Rechts-, Politik- und Sozialwissenschaften von Relevanz war. In der jüngsten Vergangenheit wird er auch zunehmend in Politik und Forschung wieder thematisiert (Moss et al., 2009, S. 31). Das Gemeinwohl als normatives Konstrukt ist ein politisches Leitbild, welches auf verschiedene Arten und Weisen definiert und verwendet werden kann und wird. So werden häufig eng verwandte Begrifflichkeiten wie „das Wohl der Allgemeinheit" oder „das öffentliche Interesse" synonym verwendet oder mitgedacht, ebenso wie das Gemeinwohl bei der Verwendung anderer Begriffe wie Gerechtigkeit oder Nachhaltigkeit oft mitschwingt (Moss et al., 2009, S. 38 f.). Die neuere Gemeinwohlforschung, die durch verschiedene politik-, rechts- und sozialwissenschaftliche Werke seit dem Ende der 1990er Jahre gekennzeichnet ist, spricht sich dabei zunehmend für explizit offene Gemeinwohldefinitionen aus. Diese Art der Definition soll der modernen, individualistischen Demokratie und Gesellschaft Rechnung tragen und so in Form einer „Prozeduralisierung des Gemeinwohls" (Moss et al., 2009, S. 38) durch die beteiligten Akteure ausgehandelt werden. Eine offene Gemeinwohldefinition zeichnet sich also durch einen sich veränderbaren Begriff aus und erhebt keinen universellen, dauerhaften Gültigkeitsanspruch (Moss et al., 2009, S. 38 ff.).

Das Gemeinwohl ist wie in zahlreichen anderen Verfassungen in Form eines unbestimmten Rechtsbegriffs auch im deutschen Grundgesetz (GG) verankert (Wolters Kluwer Deutschland GmbH, o. J.). In Artikel 14 heißt es „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen." (GG Art 14 Abs. 2) Im Gegensatz dazu findet es auch konkrete Anwendung anhand von Kriterien im Steuerrecht. So genießen Körperschaften, die sich für die „selbstlose Förderung der Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet" (Deutscher Bundestag, 2016, S. 4) einsetzen, als vom Finanzamt anerkannte gemeinnützige Organisationen Steuerbegünstigungen nach der Abgabenverordnung. Die gemeinnützigen Zwecke, auf die dies zutrifft, sind in den §§ 52–54 der Abgabenverordnung formuliert (Deutscher Bundestag, 2016, S. 4). Auch im allgemeinen Verständnis scheint das Gemeinwohl fest verwurzelt zu sein. Das zeigt sich anhand des GemeinwohlAtlas, eine Untersuchung zur Bewertung der Gemeinwohlorientierung von Organisationen und Unternehmen. Laut dieser zuletzt 2019 durchgeführten Befragung sorgen sich 81 % der Menschen darum, dass dem Gemeinwohl zu wenig Beachtung geschenkt wird. Trotz des großen Interpretationsspielraumes, den der Begriff mit sich bringt, gaben 87 % der Befragten an, dass sie „eine klare Vorstellung davon [...] haben, was Gemeinwohl bedeutet" (Gemeinwohl Deutschland, o. J.).

Gemeinwohlorientierung in der Planung

Der Begriff des Gemeinwohls wird im Planungskontext auf theoretischer Ebene verhältnismäßig wenig im Detail diskutiert, vergleicht man die Zentralität des Gemeinwohlbegriffs für das Selbstverständnis von Planer*innen. Dennoch ist in den letzten Jahren ein Aufleben der Gemeinwohldebatte in Fachzeitschriften und durch die Betrachtung des Themas in Forschungsvorhaben und Fachveranstaltungen zu beobachten. Das Gemeinwohl als „altes Fundament für neue Entwicklungen", als „Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung" und die sich daraus ergebenden „Konsequenzen für die Planung" werden thematisiert (Bohlken, 2018, S. 8; Burgdorff, 2016, S. 16). Während öffentliche Institutionen bisher als einzige Verantwortliche für die Sicherung von Gemeinwohlinteressen verstanden wurden, agieren auch zahlreiche zivilgesellschaftliche, private und unternehmerische Akteure zunehmend gemeinwohlorientiert. Diese sich verschiebenden Zuständigkeiten erfordern eine genaue Betrachtung der jeweiligen Positionen und Akteure und neue Aushandlungsprozesse (Overmeyer, 2018, S. 68 f.).

Auch eine 2019 erschienene Untersuchung zum Selbstverständnis von Planer*innen bekräftigt, dass die Orientierung am Gemeinwohl eine zentrale Leitidee und Wertvorstellung planerischen Handelns darstellt. Neben Werten wie „sozial", „nachhaltig" und „zukunftsorientiert" sei dabei insbesondere die Gemeinwohlorientierung handlungsleitend, welche auch im Alltag der befragten Planer*innen eine relevante Rolle spiele (Levin-Keitel et al., 2019, S. 125 f.). Hinsichtlich des Ursprungs der Planungsdisziplin zur Sicherung wohlfahrtsstaatlicher Ziele ist dies ebenso wie die Verankerung des Begriffs im Baugesetzbuch (BauGB) nicht überraschend (Gunn und Vigar in Levin-Keitel et al., 2019, S. 126). Dort wird das gerechte Abwägen der verschiedenen öffentlichen Belange genannt und verdeutlicht, dass die städtebauliche Entwicklung mit einer dem „Wohl der Allgemeinheit dienende[n] sozialgerechte[n] Bodennutzung" (§ 1 BauGB Abs. 5) einhergehen muss.

Gemeinwohlorientierung in der Wohnungspolitik

Die Bedeutung des Gemeinwohls wird im Rahmen der wohnungspolitischen Debatte um bezahlbaren Wohnraum und steigende Bodenpreise zunehmend diskutiert. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Boden in wachsenden Städten und Ballungsregionen werden hier unterschiedliche Forderungen hinsichtlich einer aktiveren Boden- und Liegenschaftspolitik laut. So verweist die 2018 von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik in ihren Handlungsempfehlungen zu Baulandmobilisierung und Bodenpolitik auf eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik sowie eine stärkere Gemeinwohlorientierung von Eigentum als wesentliche Aspekte, um die Versorgung mit bezahlbarem

Wohnraum sicherzustellen (Kommission für Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, 2019, S. 2). Auch die Diskussion um eine Wiedereinführung der 1990 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit unter dem Titel Neue Wohnungsgemeinnützigkeit ist hier zu nennen. Die 2015 von der Linken sowie dem Bündnis 90/Die Grünen durch beauftragte Studien auf Bundesebene angestoßene Debatte thematisiert die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit als mögliches Instrument einer neuen, sozialen Wohnungspolitik. Hierbei sollen Wohnungsunternehmen Steuererleichterungen gewährt werden, wenn sie anhand von festgelegten Kriterien den Gemeinnützigkeitsstatus erhalten. Im Zuge dieser Debatte zeigen sich sowohl politische Parteien von der Linken bis zur SPD, Mieterverbände sowie der Deutsche Städtetag offen gegenüber einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit beziehungsweise fordern diese zum Teil explizit (Holm et al., 2017, S. 5).

Die Betrachtung des Gemeinwohls aus verschiedenen Perspektiven zeigt seine beständige gesellschaftliche Relevanz und seine konkrete Verankerung. Gleichzeitig geht mit der Verwendung des Begriffs oft ein großer Interpretationsspielraum einher. Dennoch gilt die Orientierung am Gemeinwohl als zentrale, normative Leitidee in der Planungsdisziplin, während in der Wohnungspolitik neben Appellen zu einer stärkeren Gemeinwohlorientierung mögliche Formen der Institutionalisierung diskutiert werden.

2.3 Intermediäre Akteure

Städte werden nicht einfach geplant, sondern durch das Zusammenwirken vielfältiger Akteure gemeinsam entwickelt. Dabei überlagern sich die Akteure im Raum und stehen in Wechselbeziehung untereinander (Selle, 2008, S. 4). Im Zuge dessen ändert sich das Verhältnis zwischen Markt, Staat und Zivilgesellschaft genauso wie das Spektrum der Akteure (Schick und Renner, 2000 in Faller et al., 2019, S. 12 f.). Insbesondere der Begriff der Zivilgesellschaft wird im wissenschaftlichen und politischen Diskurs unterschiedlich besetzt und sowohl analytisch als auch normativ verwendet (Adloff, 2005). Das erschwert eine einheitliche Definition und Abgrenzung. Faller et al. (2019, S. 11) beschreiben Zivilgesellschaft als „Spiegelbild der gesellschaftlichen Bedingungen". Das Verständnis von Zivilgesellschaft verändere sich dabei stetig und sei stark kontextabhängig. Gleichzeitig könne Zivilgesellschaft als „Arena zur Ideen- und Konzeptentwicklung für gesellschaftliche Herausforderungen" (Faller et al., 2019, S. 11) gesehen werden. Im Kontext städtischer Akteure bewegen sich viele Akteure, die sich selbst primär als zivilgesellschaftlich verstehen, zunehmend auch in staatlichen und marktlichen Sphären. Viele Akteure lassen sich längst nicht mehr eindeutig als Akteure des Marktes, des Staats oder der Zivilgesellschaft zuordnen und voneinander abgrenzen. Beispielsweise agieren Genossenschaften oder das Mietshäuser Syndikat sowohl zivilgesellschaftlich als auch als Marktakteur, wenn sie Wohnraum vermieten (Faller et al., 2019, S. 13). Das Zusammenwirken der verschiedenen Akteure wird häufig als Ko-Produktion und/oder urbane Governance beschrieben (Beck und Schnur, 2016, S. 90; Faller et al., 2019, S. 14; Selle, 2008, S. 6). Selle spricht von einer „Vielfalt von Einzelentscheidungen zahlreicher Akteure", die beeinflusst, was im Raum geschieht (2008, S. 5).

Im Kontext der Stadtentwicklung gewinnt das Konzept der intermediären Akteure zunehmend an Bedeutung, um diese Akteure näher zu beleuchten und zu beschreiben. Sie sind Teil gesellschaftlicher Aushandlungen sowohl innerhalb klassischer demokratischer Systeme als auch außerhalb dieser (Beck und Schnur, 2016, S. 21). Sie „mitteln, machen, protestieren" zwischen Kommunalpolititk und -verwaltung, lokaler Wirtschaft und Bürger-, Bewohner- und Nachbar*innen (Beck und Schnur, 2016, S. 23). Beck und Schnur (2016) beschreiben sie im Rahmen einer Veröffentlichung des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw) wie folgt:

„Als Koproduzentinnen und -produzenten von Stadt können intermediäre Akteure den oftmals limitierten kommunalen Handlungsspielraum deutlich erweitern: Mit lokalem und fachlichem Know-how, mit ehrenamtlichem und freiwilligem Engagement, teils mit eigenen Ressourcen, mit Konzeptideen für lokale Projekte, mit Netzwerkkontak-

ten zur Erschließung weiterer Ressourcen. Das funktioniert auch umgekehrt: Eine kooperative Zusammenarbeit mit der Kommune ermöglicht intermediären Akteuren zusätzliche Handlungsspielräume." (S. 90)

Um handlungsfähig zu sein, brauchen intermediäre Akteure jedoch verschiedene Ressourcen. Expertise, Erfahrungswissen und kommunikative Kompetenz („kulturelles Kapital") oder ein großes Netzwerk und Reichweite („soziales Kapital") kann genauso wichtig sein wie finanzielle Unterstützung, feste Mitarbeiter*innen und/oder Räumlichkeiten („ökonomisches Kapital") (Beck und Schnur, 2016, S. 65 ff.). Diese Ressourcen sind bei den Akteuren in unterschiedlichem Maße vorhanden, sodass sie auch über ungleiche Möglichkeiten der Einflussnahme verfügen (Faller et al., 2019, S. 15). In der Studie „Stadtmacher*innen" im Auftrag des vhw wurden intermediäre Akteure in den Themenfeldern Stadtentwicklung und Flüchtlingspolitik in Berlin näher untersucht. Zu Beginn der Studie wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, um die Intermediarität der Akteure einzuschätzen. Danach agieren intermediäre Akteure innerhalb von Netzwerken und kooperieren mit anderen Akteuren. Die Finanzierungsquellen der intermediären Akteure sind unterschiedlich und können auch öffentliche Mittel umfassen. Außerdem kann nicht nur ihr räumlicher Bezug, sondern auch ihr Grad der Institutionalisierung sehr unterschiedlich ausfallen: von informellen Initiativen Betroffener über eingetragene Vereine bis zu Organisationen mit eigenständigen Rechtsformen. Sie vermitteln oftmals zwischen Bewohner*innen, Politik/Verwaltung und Akteuren der lokalen Wirtschaft, aber auch zwischen verschiedenen zivilgesellschaftlichen Gruppen und anderen intermediären Akteuren. Sie streben dabei eine breite Beteiligung an und setzen sich für diese ein. Jedoch vermitteln sie nicht nur innerhalb von Stadtentwicklungsprozessen, sondern gestalten diese auch aktiv mit. Dabei möchten sie Prozesse und Entwicklungen verändern, städtische und soziale Innovationen voranbringen und vertreten Interessen, die über ein privates Verwertungsinteresse hinausgehen (Gesemann et al., 2017, S. 21 f.). In diesem Zusammenhang berufen sich intermediäre Akteure häufig auf das Gemeinwohl und verstehen ihr Handeln als einen Beitrag zu seiner Konkretisierung (Beck und Schur, 2016, S. 107, 112 f.). Insbesondere die Konkretisierung des Gemeinwohls ist grundlegend, um den Begriff nicht als leere Worthülse und reine Legitimation für das eigene Handeln zu verwenden. Sie sollte somit integraler Bestandteil von Aushandlungsprozessen in der Stadtentwicklung sein (Beck und Schnur, 2016, S. 113). Beck und Schnur (2016, S. 77 f.) sehen in der stärkeren Einbindung der intermediären Akteure in stadtentwicklungspolitische Prozesse großes Potenzial für mehr Vernetzung und Inklusion innerhalb der heterogenen Stadtgesellschaft.

2.4 Kriterien gemeinwohlorientierter Akteure im Wohnungswesen

Um den diffusen Gemeinwohlbegriff anwenden zu können, wird er im Rahmen dieser Arbeit anhand verschiedener Kriterien konkretisiert. Sie sollen dazu dienen, die Gemeinwohlorientierung der zu erforschenden Akteure im Wohnungswesen einschätzen zu können. Grundlage dafür bilden drei Studien, die sich an der konkreten Eingrenzung des Begriffs im wohnungspolitischen Kontext versucht haben. Diese wurden im Hinblick auf den Fokus dieser Arbeit angepasst.

Zentrale Referenz bildet eine 2019 erschienene Studie des BBSR zu gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren. Sie bildet aufgrund des ähnlichen Forschungsinteresses die für diese Arbeit passendste Grundlage. In dem Forschungsvorhaben des BBSR wurde Gemeinwohlorientierung als Ziel- und Handlungsrahmen untersucht und dafür Kriterien für die gemeinwohlorientierte Wohnraumbereitstellung definiert. Diese verwendeten Kriterien wurden im Abgleich mit zwei weiteren Werken für diese Arbeit modifiziert und erweitert. Hier ist zunächst eine von Gennies (2021) verfasste Masterarbeit zu nennen. Diese vergleicht verschiedene Ansätze zur Bewertung von Gemeinwohl und leitet daraus einen umfassenden und gleichzeitig recht abstrakten Kriterienkatalog ab. Als Bewertungsansätze wurden §1 Abs. 6 BauGB, die Stadtrendite, die (neue) Wohngemeinnützigkeit, die Gemeinwohlökonomie, die Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung sowie die Wohlstandsindikatoren des Better Life Index und deren praktische Anwendung in der Stadt Wuppertal gewählt (Gennies, 2021, S. 16ff.). Zum anderen finden sich Kriterien des Gemeinwohls in der 2018 veröffentlichten Projektstudie „Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig!", die im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg erstellt wurde. Dort wurden zehn Gemeinnutzkriterien entwickelt, um die „Gemeinwohlqualität" von Akteuren und Gütern bewerten zu können (coop.disco, 2018a, S. 11).

Im Folgenden werden die auf Grundlage der BBSR-Studie modifizierten Kriterien dargestellt und ihre Abänderung erläutert.

> 1. Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. ~~Die Akteure bilden ein Marktkorrektiv. Renditen von bis zu 4 % liegen dabei im üblichen Rahmen.~~ Die Akteure handeln nicht gewinnorientiert.

Die betrachteten Akteure können aufgrund der quantitativ geringen Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bisher nicht als Marktkorrektiv bezeichnet werden. Im Einklang mit dem Kriterium der „Nicht-Gewinnorientierung" der Berliner Projektstudie wird der Gemeinwohlbegriff außerdem enger gefasst.

2. Die Bewohner*innen sind ~~(überwiegend)~~ nicht Einzeleigentümer*innen.

Auch dieses Kriterium wird im Rahmen dieser Arbeit strenger gesehen. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die auf individuelle Eigentumsbildung abzielen, ist ein späterer Verkauf, zum Beispiel aufgrund interner Streitigkeiten oder in Folge von erbenden Neueigentümer*innen, an Höchstbietende möglich. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in diesen Fällen zwar nicht mit dem Ziel der Gewinnerwirtschaftung aufgebaut, jedoch kann der Wohnraum ohne anderweitige rechtliche Absicherung zu einem späteren Zeitpunkt dazu genutzt werden und wieder Teil des spekulativen Wohnungsmarktes werden. Interessanterweise stellt „Eigentumsbildung" in Gennies' Arbeit (2021) ein Kriterium des Gemeinwohls dar, was verdeutlicht, dass dieses Thema politisch und gesellschaftlich umstritten ist.

3. Die Bewohner*innen gehören (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung Zugangsschwierigkeiten hat.

Dieses Kriterium steht im Einklang mit den anderen beiden Studien, die mit ihren Kriterien ebenfalls Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit gemessen am Existenzminimum beziehungsweise die verschiedenen sozialen Bedürfnisse und Wohnbedürfnisse, insbesondere benachteiligter Gruppen, thematisieren.

4. Das Wohnen ist in ein (experimentelles) Gesamtkonzept mit sozialem, kulturellem, politischem oder ökologischem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorientierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusiven) Wohnformen leistet.

Auch ein politisches Selbstverständnis kann zum Gemeinwohl beitragen, zum Beispiel durch das Aufzeigen von gesellschaftlichen Alternativen als Reaktion auf negative Entwicklungen, die zu Individualisierung, Diskriminierung und Exklusion beitragen. Im Rahmen der Berliner Projektstudie sowie der Masterarbeit von Gennies spielen außerdem Kriterien wie Ressourcenschonung, Emissionsvermeidung oder Energieeinsparung eine Rolle. Daher wurde die Aufzählung um die Begriffe politisch und ökologisch ergänzt.

5. Selbstorganisation, Mitwirkung und gemeinsame Entscheidungsprozesse sind Teil des Selbstverständnisses der Wohnprojekte, variieren jedoch in ihrer Ausprägung.

Dieser Aspekt spielt in den Kriterien der BBSR-Studie keine Rolle oder ist höchstens mit viel Interpretation im vierten Kriterium in sozialem Anspruch mitinbegriffen. Im

Hinblick auf die Stärkung demokratischer Strukturen ist dieser Aspekt jedoch sehr relevant. Das spiegelt sich auch in den beiden anderen Publikationen wider. Hier folgt aus Gennies' (2021) Analyse „Mitwirkung" mit den Kriterien „Mitentscheidung", „bürgerschaftliches Engagement", „Kooperation und Beteiligung an Rahmenbedingungen" als „eines der drei Kernelemente von Gemeinwohl" (Gennies, 2021, S. 90). Im Rahmen der Berliner Projektstudie wird „Selbstverwaltung, Demokratische Governance" (coop.disco, 2018a, S. 12) als ein Kriterium benannt.

Somit werden für diese Arbeit die folgenden Kriterien zur Einschätzung der Gemeinwohlorientierung der Akteure genutzt:

1. Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. Die Akteure handeln nicht gewinnorientiert.

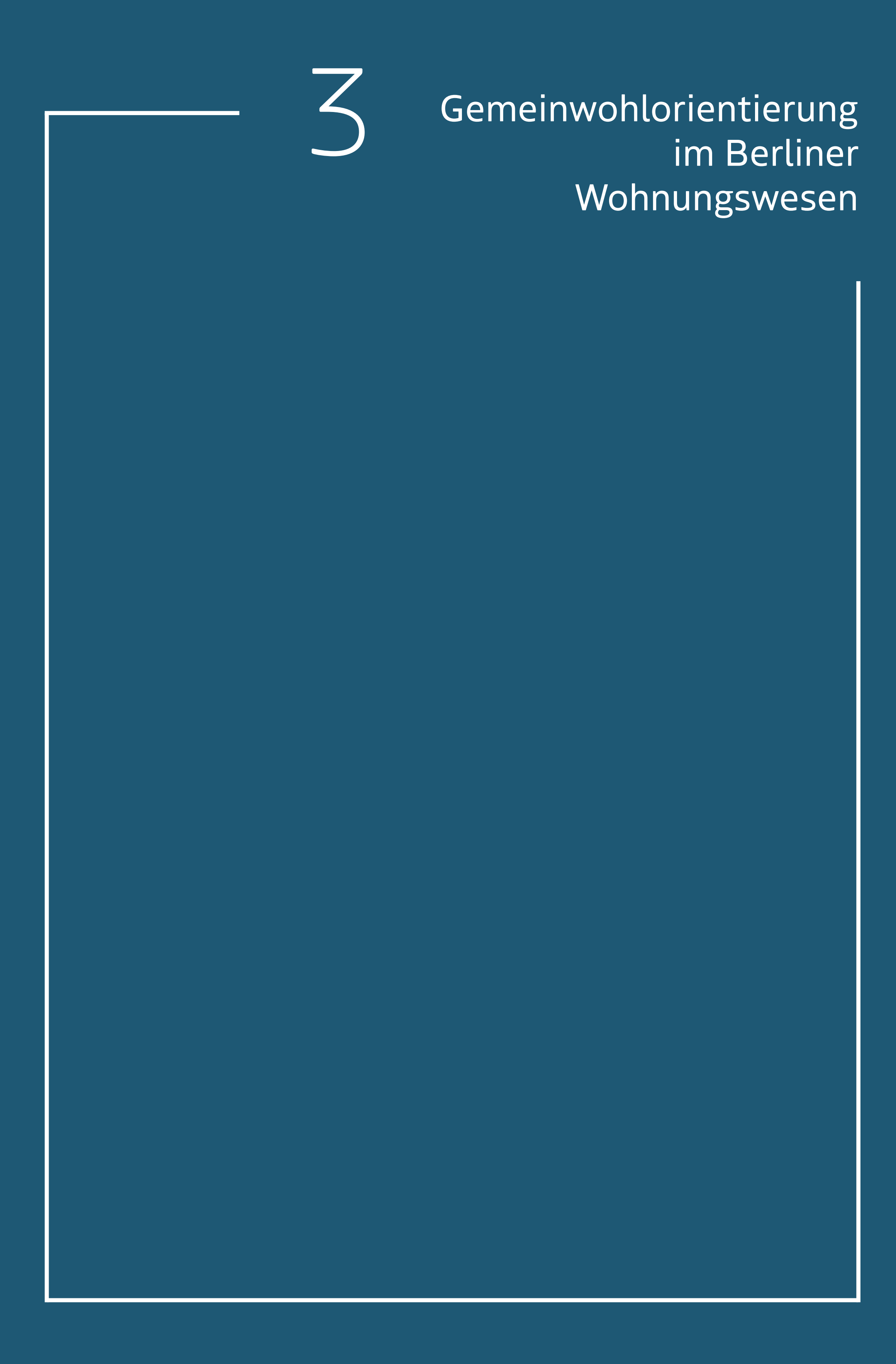
2. Die Bewohner*innen sind nicht Einzeleigentümer*innen.

3. Die Bewohner*innen gehören (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung Zugangsschwierigkeiten hat.

4. Das Wohnen ist in ein (experimentelles) Gesamtkonzept mit sozialem, kulturellem, politischem oder ökologischem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorientierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusiven) Wohnformen leistet.

5. Selbstorganisation, Mitwirkung und gemeinsame Entscheidungsprozesse sind Teil des Selbstverständnisses der Wohnprojekte, variieren jedoch in ihrer Ausprägung.

3 Gemeinwohlorientierung im Berliner Wohnungswesen



Auch in Berlin hat der Begriff des Gemeinwohls in den letzten Jahren vermehrt Einzug in die politische und gesellschaftliche Debatte um die Wohnraumversorgung gefunden. Die damit einhergehenden Veränderungen in der Wohnungspolitik stellen dabei stets die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar. Im Zuge dieser Entwicklung zu einer stärker gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik werden außerdem bestimmte Akteure vermehrt betrachtet.

3.1 Wohnungspolitische Ausgangslage

Die Wohnungssituation sowie die Wohnungspolitik in Berlin waren in den letzten 30 Jahren von vielen Veränderungen geprägt, welche zum Verständnis der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt hilfreich sind. Während die Wohnungspolitik der 1990er und 2000er Jahre als Phase der Deregulierung der Wohnungsmärkte und verringerter öffentlicher Steuerung bezeichnet werden kann, wird seit einigen Jahren eine zunehmend aktivere kommunale Wohnungspolitik verfolgt.

In den 1990er Jahren war der Wohnungsmarkt in Berlin mit einem starken Überangebot von günstigem Wohnraum sehr entspannt. Diese Situation resultierte vor allem aus dem nach der Wiedervereinigung starken Bevölkerungsrückgang beziehungsweise ausbleibendem Bevölkerungsboom mit parallel stattfindender hoher Neubauaktivität. Außerdem befand sich ein Großteil des Wohnungsbestandes in öffentlicher Hand (Schönig et al., 2017, S. 38; Kitzmann, 2018, S. 163 f.). Die Wohnungsproduktion sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau verringerte sich ab Ende der 1990er Jahre massiv (Kitzmann, 2018, S. 162). Außerdem wurde 2001 das Ende der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie der schnellstmögliche Ausstieg aus der Anschlussförderung beschlossen. Weitere Entwicklungen dieser Phase waren eine Liberalisierung des Baurechts sowie die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots (Schönig et al., 2017, S. 38).

Ab dem Ende der 1990er Jahre wurden mit dem Ziel der Haushaltskonsolidierung massiv Wohnungsbestände sowie kommunale Wohnungsbaugesellschaften verkauft. Mit insgesamt 220.000 verkauften Wohnungen verringerte sich der Bestand kommunaler Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 30 % zu Beginn der 1990er Jahre auf nur noch 14 % im Jahr 2011. Diese Phase bis etwa Mitte der 2000er Jahre kann also als deutlicher Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung bezeichnet werden (Holm, 2016, S. 224 f.). Mit zunehmender Verschärfung der Wohnungsmarktsituation sowie verstärkt stattfindenden Gentrifizierungsprozessen wurden seit 2011 verschiedene wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen entwickelt und um-

gesetzt (Holm, 2016, S. 217). Nennenswert sind hier das 2012 vom Senat und den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften beschlossene Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Es umfasst eine Ausweitung der kommunalen Wohnungsbestände sowie Vereinbarungen zu Wiedervermietungsquoten für Personen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und zulässigen Mieterhöhungen. 2013 wurde das Gesetz des Zweckentfremdungsverbots verabschiedet, welches die gewerbliche Nutzung von Wohnungen sowie längeren Leerstand verbietet. Zwei Jahre später wurde die Mietpreisbegrenzungsverordnung mit dem Instrument der Mietpreisbremse beschlossen. Diese wurde seit ihrer Einführung viel diskutiert und für ihre ungenügende Wirksamkeit kritisiert (Kitzmann, 2018, S. 164). Relevant für die Berliner Wohnungspolitik sind außerdem die sich im Zuge der sich verschärfenden Wohnungskrise gegründeten Mieter*inneninitiativen und stadtpolitischen Bewegungen, welche in verschiedensten Formen agieren und wohnungspolitische Forderungen stellen (Schönig et al., 2017, S. 39).

Die zunehmend aktivere kommunale Wohnungspolitik intensivierte sich mit der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus am 18. September 2016. Die neu gebildete rot-rot-grüne Regierung hat im Koalitionsvertrag ambitionierte Aussagen zur Gestaltung der Wohnungspolitik niedergeschrieben, welche verschiedene Forderungen der Zivilgesellschaft aufgreifen. Auf zehn Seiten werden unter dem Titel Bezahlbares Wohnen für alle Ziele, Strategien und Maßnahmen formuliert, die zu einer sozialeren Wohnungspolitik führen sollen. So soll der Mieter*innen- und Wohnraumschutz ausgebaut, die soziale Wohnraumversorgung gesichert und der kommunale Wohnungsbestand durch Ankauf und Neubau bis 2025 auf 400.000 Wohnungen aufgestockt werden. Auch eine bessere Unterstützung von Genossenschaften mit Verweis auf deren sozial stabilisierende und mietpreisdämpfende Wirkung wird angestrebt (SPD et al., 2016, S. 21 ff.).

In der Liegenschaftspolitik ist ebenfalls ein Wechsel erkennbar: So soll eine aktive, soziale und nachhaltige Liegenschaftspolitik betrieben und landeseigene Flächen ausschließlich im kooperativen Baulandmodell vergeben werden. Die Möglichkeiten, Grundstücke zu vergeben, sind aufgrund der vorhergehenden Privatisierungspolitik allerdings sehr begrenzt (Vollmer and Kadi, 2018, S. 254). Auch die Förderung gemeinwohlorientierter Akteure wird explizit erwähnt:

> „Durch eine kleinteilige Parzellierung von Flächen, transparente Verfahren und Konzeptvergaben in Erbbaurecht soll ein niederschwelliger Zugang zu Liegenschaften für gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften gesichert werden." (SPD et al., 2016, S. 21)

Relevant für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sind allerdings in erster Linie die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Die Bedeutung, welche diesen in der aktuellen Wohnungspolitik beigemessen wird, zeigt sich auch in der im April 2017 beschlossenen Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Diese Vereinbarung zwischen Senat und Wohnungsbaugesellschaften kann als Fortführung des 2012 beschlossenen Bündnisses mit ambitionierten Festlegungen und Zielen gesehen werden (Kitzmann, 2018, S. 164). Das aktuellste mietpolitische Instrument, welches im Vergleich zu den bisher entwickelten Maßnahmen eine deutlich schärfere Regulierung darstellt, war der im Februar 2020 in Kraft getretene Mietendeckel. Dieses ambitionierte, während der Entwicklung viel diskutierte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sollte die stark gestiegenen Mieten je nach Situation einfrieren, deckeln sowie absenken (Peter, 2020). Im April 2021 entschied das Bundesverfassungsgericht jedoch, dass der Mietendeckel nichtig ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Regelungen zur Miethöhe auf Bundesebene sei aufgrund der konkurrierenden Gesetzgebung eine Regulierung durch die Länder unzulässig (Fröhlich und Schönball, 2021). Bilanzierend ist der gescheiterte Mietendeckel zum Ende der rot-rot-grünen Legislaturperiode das größte Manko der ambitionierten, wenngleich teilweise erfolglosen Wohnungspolitik. Positiv zu bewerten ist sowohl die Vergrößerung des kommunalen Wohnungsbestands sowie der zunehmend beschleunigte Wohnungsneubau, auch wenn vor allem letzterer noch hinter den selbst gesteckten Zielen zurückbleibt. Weitere wichtige Ergebnisse der Legislaturperiode sind eine Vielzahl von neuen Milieuschutzgebieten mit den damit verbundenen Möglichkeiten des Vorkaufsrechts sowie die Umwandlungsverordnung, welche die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark beschränkt (Joswig, 2021).

Zusammengefasst kann die jüngste Entwicklung der Berliner Wohnungspolitik zwar nicht als grundlegender Paradigmenwechsel bezeichnet werden, deutlich wird jedoch die zunehmend stärkere Regulierung des Wohnungsmarktes. Es zeichnet sich eine Abkehr von der neoliberalen Entwicklung bei gleichzeitigen Tendenzen hin zu einer stärker gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik ab (Vollmer and Kadi, 2018, S. 255; coop.disco, 2018a, S. 23).

Mit wohnungspolitischen Entwicklungen gehen stets auch veränderte Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte einher. So gab es in der Historie Berlins bereits nennenswerte politische Fördermaßnahmen, die zwar nur teilweise explizit die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zum Ziel hatten, diese aber erheblich vereinfachten. Hier ist zum einen das Programm der wohnungspolitischen Selbsthilfe von 1982 bis 2001 zu nennen, welches die Unterstützung von einkommensschwachen und sozial benachteiligten Personen zum Ziel hatte und sich insbesondere an

Selbsthilfegruppen und soziale Projekte richtete. Vor allem in den 1990er Jahren erhielten so zahlreiche Wohnprojekte bei Leistung eines baulichen Eigenanteils an der Sanierung hohe Baukostenzuschüsse. Das Programm führte zur Sanierung von 5.761 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor allem in Kreuzberg und im Prenzlauer Berg. Im Verlauf des Programms wurde dieses jedoch zunehmend kritisiert, unter anderem aufgrund der Erhöhung des zu leistenden Eigenanteils sowie der Beobachtung, dass aufgrund der räumlichen Beschränkung anstelle der beabsichtigten sozialen Mischung eine verstärkte Segregation stattfand (Jekel et al., 2007, S. 49). Zu Beginn der 2000er Jahre wurden Baugemeinschaften und Baugruppen stark gefördert, wozu der 2001 eingerichtete Liegenschaftsfond in Verbindung mit einem Informationsportal diente. So wurden bis 2014 zahlreiche Grundstücke an eigentumsorientierte Baugemeinschaften höchstbietend verkauft und so ein beachtlicher Beitrag zur Haushaltssanierung erzielt (Jekel et al., 2007, S. 51).

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gibt es in Berlin keine Förderprogramme, die gemeinschaftliche Wohnprojekte explizit unterstützen (Schader-Stiftung und Stiftung trias, 2008, S. 100 f.). Nennenswert ist allerdings die 2018 beschlossene Genossenschaftsförderung, da gemeinschaftliche Wohnprojekte oft als Genossenschaft organisiert sind (siehe Kapitel 2.1 und 4.1). Diese bietet finanzielle Unterstützung für den Neubau und Bestandserwerb von Genossenschaften sowie den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für WBS-Berechtigte (SenSW, 2018). Auch die soziale Wohnraumförderung kann bei der Entwicklung von Wohnprojekten hilfreich sein. Diese wurde 2014 wiedereingeführt, um die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für Geringverdienende zu unterstützen. Um den sich verändernden Rahmenbedingungen gerecht zu werden, erfolgten 2015, 2018 und zuletzt 2019 Anpassungen, wobei letztere unter anderem eine deutliche Erhöhung des zinslosen Baudarlehens mit sich brachte (SenSW, 2019a).

Zum Thema gemeinschaftliches Wohnen verweist die Senatsverwaltung unter der Überschrift „Baugemeinschaften und Baugruppen“ lediglich auf die von ihr ins Leben gerufene Netzwerkagentur GenerationenWohnen (siehe Kapitel 4.3) sowie auf das von CoHousing | Berlin betriebene Wohnportal Berlin (siehe Kapitel 4.2) (SenSW, o. J.). Außerdem werden in der Unterrubrik „Wohnen im Alter“ gemeinschaftliche Wohnprojekte thematisiert, wobei auch verschiedene Berliner Beispielprojekte kurz vorgestellt werden. Hier wird neben der Netzwerkagentur GenerationenWohnen auch auf das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. verwiesen (siehe Kapitel 4.2) (SenSW, 2019b). Da landeseigene Grundstücke nur noch in sehr begrenzter Zahl vorhanden sind, ist ihre Vergabepraxis für gemeinschaftliche Wohnprojekte besonders relevant. Eine maßgebliche Änderung ist hier der 2018 gefasste Beschluss, landeseigene Grundstücke anstelle des Verkaufs nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Vereinzelt

werden auch Grundstücke per Direktvergabe an Genossenschaften vergeben (Der Senat von Berlin, 2019, S. 5). Für die Vergabe wird das Instrument des Konzeptverfahrens angewandt, welches zunächst in einem zweistufigen Verfahren stattfand. Der damit verbundene hohe Aufwand wurde ebenso wie die zu lange Dauer des Prozesses, die zu starke Gewichtung des Preises, zu starre Vorgaben des Verfahrens sowie intransparente Entscheidungsfindungen bemängelt. In einer im Januar 2019 mit Beteiligten aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft durchgeführten Werkstatt wurden konkrete Richtlinien zur Umgestaltung des Verfahrens erarbeitet (Initiative Stadt-Neudenken, 2019).

Seit 2005 fördert die Senatsverwaltung die Experimentdays, welche durch die Initiative von zivilgesellschaftlichen Gruppen seit 2003 jährlich stattgefunden haben und als zentrale Veranstaltungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Berlin bezeichnet werden können (siehe Kapitel 4.2). 2019 fanden sie erstmalig nicht statt, stattdessen wurde im April 2019 eine Erklärung veröffentlicht, in welcher die Veranstalter*innen die derzeitigen Bedingungen für Wohnprojekte sowie die unsichere Fördersituation der Experimentdays kritisieren. So sei jedes Jahr aufs Neue unklar gewesen, ob und in welcher Höhe diese gefördert werden und die öffentliche Wertschätzung reiche nicht mehr aus, um die herausfordernden Rahmenbedingungen zu bewältigen. In der Erklärung heißt es:

> „Es hilft nur wenig, wenn pro Jahr eine Handvoll Projekte gefördert werden, aber parallel das Wohnen für die Mieter*innen dieser Stadt zunehmend unbezahlbar wird und somit tausende Menschen aus ihren jeweiligen Nachbarschaften / Sozialräumen verdrängt werden. Und es hilft auch wenig, sollte in 2019 dies und das neue Projekt per Konzeptverfahren entstehen, wenn gleichzeitig vielzählige und teils jahrelang bestehende Projekte von Räumungen oder anderen Schikanen bedroht sind." (id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 2019)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung der Berliner Wohnungspolitik seit den 1990er Jahren trotz der zunehmend aktiven und regulierenden Politik der letzten Jahre maßgeblich geprägt ist von der umfassenden früheren Liberalisierung. Weder die bisherigen wohnungspolitischen Instrumente noch der derzeitige Wechsel hin zu einer stärkeren Gemeinwohlorientierung scheinen dabei ausreichend zu sein, um gemeinschaftliche Wohnprojekte vor Verdrängung zu schützen. Die politischen Rahmenbedingungen für neue Wohnprojekte werden vor allem durch Fördermöglichkeiten und den Zugang zu kommunalen Flächen beeinflusst, was momentan jedoch beides nur in geringem Ausmaß gesichert ist und so die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte deutlich erschwert.

3.2 Gemeinwohlorientierte Akteure im Wohnungswesen

Im Streben nach gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik werden zudem konkrete Akteure genannt oder manche Akteure explizit als gemeinwohlorientiert bezeichnet. Dies zeigt sich anhand von wissenschaftlichen Publikationen und Fachveranstaltungen, aber auch in der Betrachtung von politischen Zielsetzungen und zivilgesellschaftlichem Engagement.

In der Berliner Politik werden gemeinwohlorientierte Akteure zunehmend und auch ausdifferenzierter thematisiert. Im 2014 verfassten Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 wurden „eher gemeinwohlorientierte Bauherren und Investoren" sowie deren „angemessene Berücksichtigung" (SenStadtUm, 2014, S. 57) lediglich vereinzelt erwähnt. Im nachfolgenden StEP Wohnen 2030 werden diese jedoch als Ausführende der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deutlich detaillierter genannt. Hier findet sich auch eine Aufstellung von Kriterien für die Gemeinwohlorientierung, welche allerdings schwammig formuliert sind. Als Akteure für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau werden dort die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale und karitative Träger und andere gemeinwohlorientierte Träger gezählt (SenSW, 2019c, S. 17). Gleichzeitig werden „gemeinwohlorientierte Vorhaben privater Träger" erwähnt (SenSW, 2019c, S. 38). Im Berliner Koalitionsvertrag werden „landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Bauträger wie auch Baugruppen" sowie „gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger" (SPD et al., 2016, S. 21) als gewünschte Empfänger von bebaubaren Flächen genannt.

Trotz der zunehmenden Thematisierung und Ausdifferenzierung gemeinwohlorientierter Akteure zeigt sich in den untersuchten Dokumenten allerdings, dass die Abgrenzung im politischen Verständnis immer noch unscharf ist. So werden verschiedene Aufzählungen gemacht, welche Akteure als gemeinwohlorientiert betrachtet werden, wobei nur die großvolumigen Bauschaffenden wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften detaillierter betrachtet werden.

Die hier beschriebene Auffassung von gemeinwohlorientierten Akteuren ist außerdem nicht als allgemeingültig zu verstehen, was insbesondere bei der Betrachtung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften deutlich wird. Im Koalitionsvertrag werden diese als „wichtigste Säule der sozialen Wohnraumversorgung" bezeichnet und die Regierungskoalition bekennt sich auch explizit zu deren Gemeinwohlauftrag (SPD et al., 2016, S. 25). Ihre Abhängigkeit von den politischen Verhältnissen sowie ihre privatwirtschaftlichen Unternehmensformen lassen ihre Gemeinwohlorientierung allerdings fraglich erscheinen. Auch die fehlende Absicherung gegen die erneute Privatisierung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften ist hier zu nennen (coop.disco,

2018a, S. 21). Genossenschaften werden oft als inhärent gemeinwohlorientiert dargestellt aufgrund des Spekulationsentzugs des Wohnraums und weil sie erwirtschaftete Überschüsse in für die Mitglieder oder die Nachbarschaft sinnvolle Einrichtungen reinvestieren (Schmidt in Burgdorff, 2016, S. 18). Allerdings ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen bei entsprechendem Mitgliederbeschluss prinzipiell möglich (coop.disco, 2018b, S. 21). Auch die in einigen Berliner Genossenschaften beobachteten Vorkommnisse wie erhebliche Mieterhöhungen oder das Ablehnen von Arbeitslosen als Genossenschaftsmitglieder zeigen, dass die Gemeinwohlorientierung von Genossenschaften nicht als selbstverständlich zu betrachten ist (Sethmann, 2017).

Weiterhin werden gemeinwohlorientierte Akteure auch bei Fachveranstaltungen betrachtet, welche auch zur Entstehung neuer Akteure führen können. Nennenswert ist hier der von der Montag Stiftung Urbane Räume organisierte Konvent „Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten" im November 2016. In Folge dieser Veranstaltung wurde das Netzwerk Immovielien, eine bundesweite Plattform zur Förderung gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung, gegründet (Montag Stiftung Urbane Räume, o. J.).

Der enge Bezug zur Zivilgesellschaft sowie die aus der Praxis kommenden Impulse zur differenzierteren Betrachtung dieser Akteure zeigen sich auch anhand einer vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragten Projektstudie. Hier findet sich eine detailliertere Unterscheidung, welche über den Fokus auf Wohnungsanbieter hinaus geht: Zivilgesellschaftliche, gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler werden von kommunalen Gemeinwohlakteuren abgegrenzt. Erstere werden in „Genossenschaften (...), soziale Träger (...) paritätische und kirchliche Bestände sowie andere selbstverwaltete Projekte und Hausvereine" (coop.disco, 2018a, S. 7) differenziert. Mit den kommunalen Gemeinwohlakteuren sind „nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, sondern ebenfalls kommunale Verwaltungen und ihre Instrumente wie Liegenschaftspolitik, Fördermittel, Baurecht oder Forschungsinstitutionen" gemeint (coop.disco, 2018a, S. 24).

Eine umfassende wissenschaftliche Auseinandersetzung mit gemeinwohlorientierten Akteuren findet sich bisher nur vereinzelt in Publikationen. Nennenswert ist hier vor allem das bereits erwähnte Forschungsprojekt des BBSR. Dieses beschäftigt sich mit im Rahmen der wohnungspolitischen Debatte bisher weniger detailliert betrachteten Akteuren. Mit dem Verweis auf aktuelle Studien zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften wurden dort Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure in Deutschland sowie dem europäischen Ausland untersucht. Als gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure werden beratende Organisationen sowie operative Dachorganisationen, Hausprojekte, professionelle

Akteure mit überwiegend sozial orientierter Bewirtschaftung und gemeinnützige Träger mit zweckgebundenen Wohnungen genannt (Nelle et al., 2019, S. 11ff.). Dass hier Hausprojekte als gemeinwohlorientierte Akteure bezeichnet werden, zeigt die enge thematische Verbindung dieser mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Diese Verbindung spiegelt sich auch in den genossenschaftlichen Idealen von Gemeinschaftlichkeit, Solidarität und Selbstverantwortung wider, die insbesondere bei jungen Genossenschaften eine Renaissance erfahren. So organisieren sich auch gemeinschaftliche Wohnprojekte häufig als Genossenschaft (siehe Kapitel 2.1 und 4.1) (Schaefer et al., 2016, S. 34 ff.; Pätzold et al., 2014, S. 36 f.).

Anhand der politischen und wissenschaftlichen Debatte um Akteure im Wohnungswesen wird deutlich, dass verschiedene Kategorisierungen genutzt und die Begriffe meist wenig differenziert verwendet werden. Sowohl die Bewertung als gemeinwohlorientiert als auch die Einschätzung, wer als Akteur bezeichnet wird, wird je nach Perspektive und Publikation unterschiedlich gehandhabt. Übereinstimmend werden vor allem Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Akteure genannt. Außerdem werden weitere Wohnungsanbieter wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Stiftungen als solche betrachtet.

4 Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Je umfassender und differenzierter die Betrachtung, desto mehr Akteure treten im Diskurs um Gemeinwohlorientierung im Wohnungswesen in Erscheinung. In diesem Kapitel werden die Akteure, die gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen, in Akteursklassen zusammengefasst und anschließend konkrete Akteure im Berliner Kontext vorgestellt. Am Ende des Kapitels werden die im Rahmen dieser Arbeit untersuchten Akteure dargestellt und ihre Auswahl näher begründet.

4.1 Klassifizierung der Akteure

Es gibt wenig wissenschaftliche Arbeiten, die sich dezidiert mit Akteuren zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte auseinandersetzen. Dementsprechend existiert auch keine einheitliche Klassifizierung dieser Akteure. Je nach Kontext werden sie gar nicht oder unterschiedlich klassifiziert (siehe zum Beispiel Spellerberg, 2018, S. 60 ff.; Tenz et al., 2013, S. 26 ff.). Insgesamt wird im Folgenden zwischen sieben Akteursklassen unterschieden. Diese ergeben sich vor allem aus einer stärkeren Differenzierung der Akteure, die direkt an der Wohnraumversorgung beteiligt sind.

Politik und Verwaltung

Wie im vorherigen Kapitel deutlich wurde, kommen Politik und Verwaltung tragende Rollen zu. Sie setzen durch ihre Liegenschaftspolitik, Gesetze, Förderprogramme und Organisationsstrukturen wohnungspolitische Rahmenbedingungen. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte betrifft das zum einen die kommunale Unterstützung wie Beratungsstellen, die Vergabe landeseigener Grundstücke oder die Einbindung des Themas in verschiedene politische und verwaltungsinterne Schnittstellen der Stadtentwicklungsplanung. Zum anderen spielt die finanzielle Förderung beispielsweise für junge Genossenschaften, Wohnprojekte allgemein oder Gemeinschaftseinrichtungen eine wichtige Rolle (Ginski und Schmitt, 2014, S. 295; Lihs, 2012, S. 9; Schelisch et al., 2018, S. 152 ff.). Im Gegensatz zu anderen Akteursklassen bestehen Politik und Verwaltung aus einer Vielzahl an einzeln agierenden Personen sowie zahlreichen Organisationsformen wie Abteilungen, Arbeitsgruppen oder Ausschüssen.

Dienstleistungsunternehmen

Auch Dienstleistungsunternehmen unterstützen gemeinschaftliche Wohnprojekte. Leistungen von Unternehmen wie zum Beispiel von Architektur- oder anderen Fachplanungsbüros, Baufirmen, Unternehmen zur Projektsteuerung/Baubetreuung oder Versicherungen werden vor allem für die konkrete bauliche Umsetzung des Projekts gebraucht (Netzwerkagentur GenerationenWohnen, 2015, S. 97 ff.). Diese Leistungen werden je nach Fachkenntnissen und finanziellen Voraussetzungen der Gruppe in

unterschiedlichem Ausmaß in Anspruch genommen. Die Unternehmen sind ihrerseits unterschiedlich erfahren mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Manche Architekturbüros unterstützen gemeinschaftliche Wohnprojekte sogar von sich aus, was auf ihre ideelle Überzeugung hindeutet. Dafür bieten sie (Teil-)Leistungen sehr kostengünstig oder vereinzelt sogar kostenlos an (Spellerberg, 2018, S. 60 ff.).

Banken

Banken können für die Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine zentrale Rolle spielen. Förderbanken des Bundes und der Länder wie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder die Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB) vergeben vergünstigte Darlehen und Zuschüsse für energieeffizientes Bauen oder zinslose Darlehen für Wohnungsbaugenossenschaften für Neubau und Bestandskauf (IBB, 2020). Im Bereich der Privatbanken nehmen im Kontext der Gemeinwohlorientierung einige Banken aufgrund ihrer sozial-ökologischen Ausrichtung eine gesonderte Rolle ein. Die genossenschaftlich organisierte GLS Bank beteiligt sich seit langem an der Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und versteht sich als „Netzwerker in der Wohnprojektszene" (GLS Bank, 2016). Auch die Umweltbank ist in ihrem Handeln ökologisch ausgerichtet und wirbt mit der finanziellen Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die als Genossenschaft oder als Teil des Mietshäuser Syndikats organisiert sind (UmweltBank, 2020). Die Triodos Bank finanziert „nachhaltige Immobilien" und nutzt dabei explizit den Begriff der Gemeinwohlorientierung als wichtige Voraussetzung für Projekte, die sie unterstützt (Triodos Bank, o. J.).

Wohnungsanbieter

Die in Kapitel 3.2 aufgeführten Wohnungsunternehmen wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder soziale und karitative Bauträger können eine wichtige Rolle für gemeinschaftliche Wohnprojekte spielen. In den 1990er Jahren begannen professionelle Wohnungsunternehmen sich vereinzelt für Wohnprojekte zu interessieren und diese in ihre Wohnungsbestände und Neubauvorhaben zu integrieren. Seit den 2000er Jahren erfährt das Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte stetig mehr Aufmerksamkeit bei unterschiedlichen Wohnungsunternehmen (Fedrowitz, 2011). Bei diesen Arten der Kooperation nehmen kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen die Rolle des Eigentümers, des Bauherrs und in der Regel auch des Verwalters ein, während die Mitglieder des gemeinschaftlichen Wohnprojekts (zukünftige) Mieter*innen sind. Beide Seiten sind dabei in die Planung des Wohnprojekts eingebunden, während die Finanzierung (größtenteils) aufseiten des Wohnungsunternehmens liegt. So verringert sich das finanzielle Risiko für die Gruppenmitglieder der Wohnprojekte.

Bei Neubauvorhaben müssen sie jedoch in den meisten Fällen Mieten im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus zahlen und außerdem im Vergleich zu anderen Realisierungsmodellen mit weniger Mitspracherechten rechnen (Tenz et al., 2013, S. 26 ff.) .Bisher beschränkt sich die Zusammenarbeit mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf Einzelfälle und ausreichend Unterstützung der Kommunen für „eine weitere Skalierbarkeit solcher Kooperationen" scheint nicht gegeben (LaFond et al., 2017, S. 116 ff.).

Trägermodelle

Unter Trägermodellen werden in dieser Arbeit zum einen Modelle verstanden, bei denen gemeinschaftliche Wohnprojekte entweder in bestehende Organisationsformen aufgenommen werden oder eigens eine Genossenschaft als Träger ihres Projekts gründen. Zum anderen zählen weitere Trägermodelle bestimmter Akteure dazu, die als Sonderformen gelten können. Dazu gehört zum Beispiel das Mietshäuser Syndikat (MHS), welches sich in einem Konstrukt aus GmbHs organisiert, oder das Martinswerk als Verein. Diese Sonderformen werden im nächsten Kapitel bei der Untersuchung der Akteure näher betrachtet, sodass an dieser Stelle primär auf die genossenschaftlichen Trägermodelle eingegangen wird.

Die sogenannten Projektgenossenschaften, die eigens zur Umsetzung des Wohnprojekts gegründet werden, sind als Rechtsform sehr beliebt, denn „in Genossenschaften sind Selbsthilfe und der Solidaritätsansatz rechtlich ebenso verankert wie die demokratische Verfasstheit des Wirtschaftsbetriebs." (Lihs, 2012, S. 7) So hat in den letzten Jahren die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Rechtsform der Genossenschaft zugenommen (Lihs, 2012, S. 7 ff.; Pätzold et al., 2014, S. 17 ff.). Daneben gibt es zwei weitere Möglichkeiten für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Zusammenhang mit genossenschaftlicher Trägerschaft:

- Projekte in bestehenden Genossenschaften: Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden in bestehende Genossenschaften integriert (Pätzold et al., 2014, S. 24). Durch Kooperationsverträge, Managementformen oder bauliche Besonderheiten können die Rahmenbedingungen vereinbart werden.

- Dachgenossenschaften: Mehrere Wohnprojekte schließen sich zusammen und gründen eine Genossenschaft. Dieses „Dach" erleichtert die spätere Integration weiterer selbstständiger Wohnprojekte (Pätzold et al., 2014, S. 24). Die Genossenschaft hat in diesem Fall das Eigentumsrecht an den Grundstücken und Häusern, während die einzelnen Hausgemeinschaften als Vereine organisiert sind (Balmer und Bernet, 2017, S. 268 f.).

Während Projektgenossenschaften zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte am häufigsten vorkommen, gibt es zum Anteil von Wohnprojekten in bestehenden Genossenschaften oder als Dachgenossenschaft je nach Studie unterschiedliche Aussagen (Lihs, 2012, S. 7f.; Pätzold et al., 2014, S. 24). In Berlin wird von einem Schwerpunkt von Dachgenossenschaften* ausgegangen, was auf ein geringes Interesse von Bestandsgenossenschaften hindeuten könnte (Lihs, 2012, S. 7). Aufgrund der Vielzahl an Publikationen zum Thema gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Zusammenhang mit Genossenschaften** wird im Folgenden jedoch nicht näher auf bestehende (Dach-)Genossenschaften und ihre Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eingegangen.

Stiftungen

Die Bereitstellung oder Bewirtschaftung von Wohnraum ist der Stiftungszweck von über 200 gemeinnützigen Stiftungen in Deutschland, wie eine Studie des BBSR herausfand. Die Arbeit dieser Stiftungen richtet sich dabei im Regelfall an Personengruppen, die Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben wie zum Beispiel Senior*innen, finanziell Bedürftige oder Studierende. Manche Stiftungen fördern gezielt das Zusammenleben gemischter Zielgruppen. Unterschieden werden kann dabei zwischen Stiftungen, die selbst Projekte durchführen oder Wohnraum bewirtschaften und solchen, die primär durch „Finanzierung, Beratung oder Wissenstransfer" (Nelle et al., 2019, S. 21) gemeinnützige und innovative Wohnprojekte in Deutschland unterstützen (Nelle et al., 2019).

Netzwerke und Verbände

Neben den genannten Akteuren gibt es zahlreiche Netzwerke und Verbände, die wohnungspolitische Initiativen fördern, den Austausch und die Vernetzung zwischen bestehenden Akteuren stärken oder Wohnprojekte beraten. Sie können somit als Interessensvertretung, Austauschplattform oder Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte auftreten. Akteure in diesem Bereich unterscheiden sich in ihrem Entstehungshintergrund, ihrer Rechtsform, Finanzierung und Arbeitsweise, sodass es schwierig ist, sie zu kategorisieren oder ein eindeutiges Bild zu skizzieren.

Fokus auf drei Akteursklassen

Bei der Klassifizierung der Akteure zeigt sich, wie viele Akteure auf unterschiedliche Weise an der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beteiligt sind. Im Vergleich mit den in Kapitel 3.2 betrachteten gemeinwohlorientierten Akteuren im Woh-

* Beispiele für solche Dachgenossenschaften in Berlin sind zum Beispiel die SelbstBau e. G., die genowo e. G. – Genossenschaft für Wohnprojekte, die Bremer Höhe e. G. und die Habitat e.G (Tenz et al., 2013, S. 28).
** Siehe Crome (2007), Pätzold et al. (2014), Schelisch et al. (2018) und Spellerberg (2018)

nungswesen wird deutlich, dass manche der hier beschriebenen Akteure wie Netzwerke und Verbände, Banken oder Dienstleistungsunternehmen im Diskurs nur wenig oder gar nicht genannt werden. Das kann darauf zurückgeführt werden, dass diese an der Wohnraumversorgung nur indirekt beteiligt sind und das Spektrum der Akteure innerhalb dieser Akteursklassen sehr breit ist. Somit liegt es fern, die gesamte Akteursklasse als gemeinwohlorientiert zu bezeichnen.

Dass eine scharfe Abgrenzung aufgrund des diffusen Gemeinwohlbegriffs und der Vielfältigkeit mancher Akteursklassen kaum möglich ist, zeigte bereits die Projektstudie zu gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg. Vielmehr kann die Gemeinwohlorientierung in Form einer graduellen Betrachtung eingeschätzt werden (coop.disco, 2018b, S. 18). Daher wurde die Gemeinwohlorientierung der hier vorgestellten Akteursklassen lediglich anhand der beiden Kategorien „eher gemeinwohlorientiert" und „eher nicht gemeinwohlorientiert" (siehe Abbildung 6) unterschieden. Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, wird die Gemeinwohlorientierung einiger Wohnungsanbieter wie Genossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften durchaus kontroverser diskutiert. Im Vergleich dazu scheint die Gemeinwohlorientierung von Stiftungen vergleichsweise weniger diskutabel zu sein, da 95 % der Stiftungen in Deutschland gemeinnützig sind (Nelle et al., 2019). Auch bei anderen Wohnungsanbietern, Politik & Verwaltung, Netzwerken & Verbänden und Trägermodellen kann gesagt werden, dass etlichen Akteuren dieser Klassen eine Gemeinwohlorientierung zugeschrieben wird, das Ausmaß und die Einigkeit darüber jedoch stark variieren kann. Leichter abgegrenzt werden können Dienstleistungsunternehmen und Banken. Auch wenn es einzelne Ausnahmen gibt, agiert ein Großteil dieser Akteure primär aus einer profitorientierten Logik heraus.

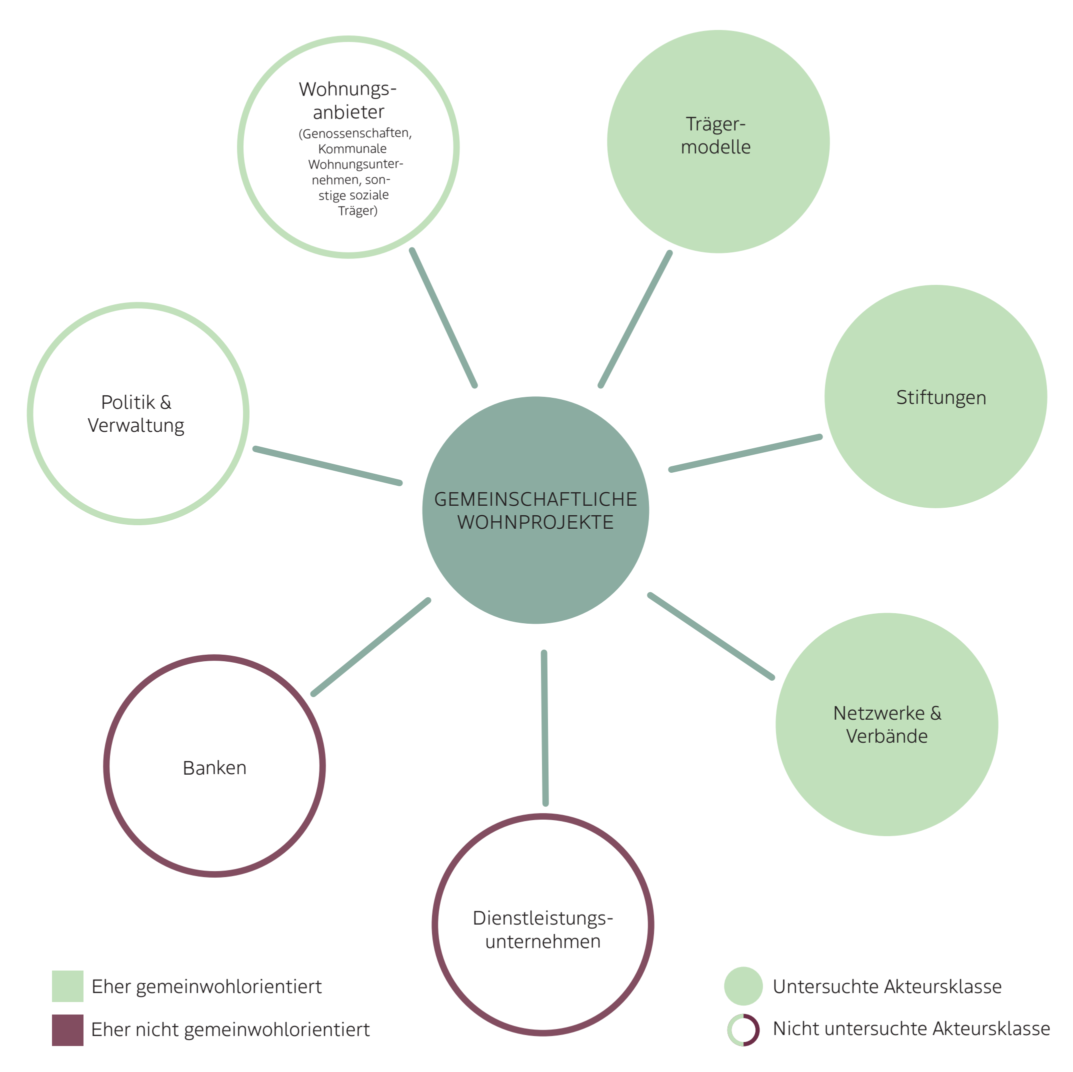


Abb. 6 Akteursklassen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Diskurs der Gemeinwohlorientierung (eigene Darstellung)

In dieser Arbeit liegt der Schwerpunkt auf Trägermodellen, Stiftungen sowie auf Netzwerken & Verbänden. Das liegt zum einen daran, dass diese Akteure bisher deutlich weniger wissenschaftlich untersucht wurden als beispielsweise Genossenschaften. Zum anderen scheint ihre Arbeit auf den ersten Blick weniger klar definier- und abgrenzbar als beispielsweise die Rolle und Tätigkeit von Politik & Verwaltung, Banken oder von Dienstleistungsunternehmen. Es ist nicht das Ziel dieser Arbeit, einzelne Wohnprojekte beispielhaft zu untersuchen. Vielmehr liegt der Fokus auf Akteuren, die mit ihrer Arbeit über eigene Projekte hinausgehen. Einzelne Dach- oder Projektgenossenschaften wurden daher nicht näher untersucht.

4.2 Ergebnisse der Akteursrecherche

Bei der Akteursrecherche wurden 14 Akteure identifiziert, die gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen. Darunter sind sowohl Akteure, die bundesweit tätig sind, als auch solche, die ausschließlich in Berlin gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen. In einem nächsten Schritt wurde überprüft und tabellarisch festgehalten, inwieweit die Akteure Gemeinwohlkriterien in ihrer Außendarstellung thematisieren. Zudem wurde die Tätigkeit der Akteure nach Formen der Unterstützung differenziert (siehe Anhang I). Für einen besseren Überblick wurden die Akteure anschließend nach direkter und indirekter Form der Unterstützung unterschieden. Unter direkter Unterstützung werden in diesem Zusammenhang Formen der Unterstützung verstanden, die über einmalige Angebote (wie zum Beispiel die Organisation einzelner Veranstaltungen) hinausgehen. Außerdem bildet die direkte Ansprache von Wohnprojekten oder an gemeinschaftlichen Wohnprojekten interessierte Einzelpersonen eine Voraussetzung. Diese wurde anhand der Außendarstellung auf den Webseiten der jeweiligen Akteure evaluiert. Bieten die Akteure dort explizit Beratungs- oder Vernetzungsmöglichkeiten für diese Zielgruppe an und ist eine entsprechende Kontaktadresse sichtbar, werden sie in die Kategorie der direkten Unterstützung eingeordnet. Formen der Unterstützung wie Interessensvertretung gegenüber Politik und Verwaltung, die Vernetzung verschiedener Akteure oder das Aufstellen von politischen Forderungen werden dagegen als indirekte Unterstützung klassifiziert. Akteure, die lediglich indirekte Unterstützung anbieten, unterstützen Wohnprojekte auf institutioneller und politischer Ebene, ohne jedoch explizit Anlaufstelle für (neue) Wohnprojekte zu sein.

Indirekt unterstützende Akteure

id22 - Institut für kreative Nachhaltigkeit

id22 „untersucht, vernetzt und unterstützt“ hauptsächlich Projekte, die sich gemeinsam und demokratisch für „langfristige, attraktive Lösungen für die Herstellung und Verwaltung von Sozial-, Wohn- und Freiräumen“ einsetzen. Die Zugänglichkeit für alle Stadtbewohner*innen sowie die Zusammenführung sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange spielt dabei eine zentrale Rolle. Der räumliche Schwerpunkt von id22 liegt in Berlin und den dortigen „selbstorganisierten und partizipativen Wohn- und Kiezinitiativen.“ Unter dem Begriff „CoHousing“ versteht id22 „selbstorganisierte, gemeinschaftliche und nachhaltige Wohnformen“, welche idealerweise „nicht-spekulativ, inklusiv und nachbarschaftsorientiert“ sind. id22 sieht Wohnen dabei in einem größeren räumlichen und gesellschaftlichen Kontext, indem es die Wirkung persönlicher Wohnformen auf „gesellschaftliches Leben und städtische Kultur“ betont. Mit den Experimentdays hat id22 seit 2003 jährlich den WohnProjektTag Berlin organisiert

und durchgeführt. Diese Veranstaltung bietet eine Informations- und Austauschplattform für (angehende) gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie für unterstützende und beratende Akteure (id22, 2019).

wohnbund e. V.

Der wohnbund e. V. ist ein 1983 gegründeter gemeinnütziger Verein „zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen" mit rund 180 Mitgliedern (Stand 2021). Darunter sind neben Mieter*innenvereinen, Wohnungsunternehmen oder Fachplanungsbüros auch Wohngruppenprojekte und Genossenschaften wie zum Beispiel die Selbstbaugenossenschaft Berlin eG. Auch die Stiftung trias und id22 sind Mitglieder. Ziel des Vereins ist es, mittels der „wechselseitigen fachlichen und politischen Vernetzung" von Organisationen und wohnungspolitisch engagierten Einzelpersonen Alternativen zur „herkömmlichen Wohnungspolitik" aufzuzeigen. Er setzt sich dahingehend unter anderem für mehr Selbstverwaltung und Eigeninitiative im Rahmen einer „Revitalisierung der Genossenschaftsbewegung" ein und engagiert sich für die „Entwicklung von selbstbestimmten Nachbarschaften, um solidarisches Handeln zu fördern und soziale Netze aufzubauen". Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden unter anderem Gemeinwohlorientierung/neue Gemeinnützigkeit diskutiert oder Neuigkeiten zu bestehenden Projekten junger Genossenschaften ausgetauscht. Außerdem veranstaltet der wohnbund Kongresse oder Foren zum Austausch und erarbeitet Publikationen wie zuletzt eine Broschüre über „gemeinschaftliches Wohnen im Cluster". Diese erstellte er gemeinsam mit der Berliner STATTBAU GmbH anhand von Berliner Beispielen (wohnbund e. V., 2019).

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.

Das FORUM vernetzt bundesweit Organisationen und Menschen, die sich für selbstorganisierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte interessieren. Neben seiner Funktion als Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen Fachleuten und Interessierten unterstützt er Wohnprojekte bei ihrer Umsetzung. Dafür hat es regionale Anlaufstellen wie die Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Berlin (siehe Kapitel 4.3) sowie eine bundesweite Projektbörse. Außerdem berät es Kommunen und Akteure der Wohnungswirtschaft (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., o. J.b).

Bündnis junger Genossenschaften

Das Bündnis junger Genossenschaften gründete sich 2017 und hat inzwischen 25 Mitglieder, die nach ihrem Selbstverständnis als nicht-profitorientierte Akteure „in der Stadt einen bedeutenden Beitrag für eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadt leisten". Das Bündnis setzt sich unter anderem für langfristig bezahlbare Mieten ein. Es möchte mit Neubau dazu beitragen und fordert dafür die Unterstützung der

Berliner Landespolitik, insbesondere bei der Vergabe von Grundstücken. In diesem Zusammenhang setzt es sich mit gemeinsamer Stimme seiner Mitglieder vor allem für verbesserte politische und gesetzliche Rahmenbedingungen ein. Dafür veröffentlicht es Appelle, Forderungen, Eckpunktpapiere oder andere Stellungnahmen und bildet auf diese Weise ein Sprachrohr für junge Genossenschaften in Berlin. Zwar versteht es sich auch als „Ansprechpartner für Gemeinschaften und Initiativen", jedoch wendet es sich in seiner öffentlichen Darstellung nicht direkt an gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Interessierte (Junge Genossenschaften Berlin, 2018).

Verbund Berliner Wohnprojekte zur Miete

Dieser Verbund verschiedener Wohnprojekte in Berlin gründete sich 2016 und besteht aus sechs Wohnprojekten und fünf Wohntischen zur Gruppenfindung (Stand Februar 2020). Er setzt sich politisch für generationenübergreifende und gemeinschaftsfördernde Wohnprojekte zur Miete ein. Gründungsanlass waren die Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus 2016. Damals stellte der Verbund allen Parteien konkrete Fragen zu ihren Positionen und Maßnahmen zur Unterstützung solcher Wohnprojekte und stellte basierend auf ihren Antworten konkrete politische Forderungen für die Koalitionsvereinbarung. Zu einem späteren Zeitpunkt kommentierte er diese. Der Verbund wird von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen unterstützt (siehe Kapitel 4.3). Neben seinen politischen Forderungen stellt er die verschiedenen Wohnprojekte auf seiner Webseite vor und verweist in diesem Zusammenhang auf weitere Informationsquellen oder Terminankündigungen. Ähnlich wie die Netzwerkagentur GenerationenWohnen sieht er die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als wichtigste Ansprechpartnerinnen zur Umsetzung neuer Wohnprojekte (Wohnprojekte zur Miete in Berlin, o. J.).

Direkt unterstützende Akteure

CoHousing I Berlin

CoHousing I Berlin ist eine Plattform, die Interessierte und Wohnprojekte in Berlin und Brandenburg unter anderem mithilfe einer Projektbörse miteinander vernetzt. Wohnprojekte können sich auf der Plattform registrieren und Termine ankündigen, während Suchende gezielt mit Filtern (zum Beispiel nach Eigentumsform oder Phase) nach bestehenden Wohnprojekten suchen können. Darüber hinaus stellt CoHousing I Berlin Informationen in Form von Artikeln und Links rund um das Thema gemeinschaftliche Wohnformen – auch aus internationalem Kontext – bereit. Außerdem verweist die Plattform auf weitere Akteure wie Stiftungen, das Mietshäuser Syndikat, Dachgenossenschaften oder die Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Dienstleistungsunternehmen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte können sich

ebenfalls eintragen. Die CoHousing Berlin GbR ist ein Zusammenschluss des id22 e. V. und der Winfried Härtel Projektentwicklung. Die beiden Initiatoren von CoHousing I Berlin (Michael LaFond, id22-Vorstandsmitglied, und Winfried Härtel) bieten außerdem „interessierten Menschen, Stadtverwaltungen und Institutionen […] Seminare, Workshops, Studien und Einzelberatungen" nach individuellem Angebot an (CoHousing Berlin, o. J.).

Global Ecovillage Netzwerk (GEN)

Das GEN ist „ein beständig wachsendes Netzwerk internationaler Gemeinschaften und Ökodörfer". Seit 2014 gibt es den GEN Deutschland e. V., welcher Projekte in Deutschland unter anderem in Form von Beratungs- und Veranstaltungsangeboten, Forschungsprojekten zu Gemeinschaftsthemen und durch seine Zusammenarbeit mit internationalen Organisationen unterstützt. Im Fokus stehen die ökologische, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Nachhaltigkeit der Gemeinschaften. Neben der Auseinandersetzung mit diesen Themen in Arbeitsgruppen fördert das Netzwerk unter anderem Projekte, die sich für Inklusion und gesellschaftliche Teilhabe engagieren. Das GEN Europa organisiert jährlich eine Konferenz, auf der Interessierte und Menschen aus Ökodörfern, Wohnprojekten und Solidarbewegungen aus diversen Regionen der Welt zusammenkommen. Neben der Vernetzung und dem Austausch zwischen verschiedenen Projekten wird angestrebt, ein stärkeres Bewusstsein für die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen in einer breiteren Öffentlichkeit zu schaffen (GEN Deutschland – Netzwerk für Gemeinschaften e. V., o. J.).

Mietshäuser Syndikat (MHS)

Eines der bekanntesten Trägermodelle neben Genossenschaften ist das MHS. Die MHS GmbH wurde 1996 in Freiburg gegründet. Sie unterstützt Projekte dabei, Immobilien langfristig der Spekulation zu entziehen und bezahlbare Mieten zu sichern. Die MHS GmbH kann als eine solidarische Gemeinschaft verstanden werden, die aus einem Verbund verschiedener Hausprojekte besteht. Für jede Immobilie wird eine Hausprojekt-GmbH gegründet, die aus zwei Gesellschaftern besteht: der MHS GmbH als Dach-GmbH sowie der Hausgemeinschaft (meistens als Verein organisiert). Auf diese Art wird sichergestellt, dass die Hausprojekt-GmbH nicht ohne die Zustimmung des Syndikats ihr Gebäude veräußern kann. Die Dach-GmbH des MHS hat dabei einen Gesellschafter, nämlich den Verein MHS. In diesem Verein sind alle Hausgemeinschaften sowie Einzelpersonen Mitglieder, sodass die Dach-GmbH von allen Projekten gemeinsam getragen wird. Sie unterstützt neue Projekte in der schwierigen Anfangsphase mit Erfahrungswissen sowie finanziell mit Überschüssen aus Altprojekten mit niedrigen Zinslasten. Die Gruppenmitglieder der Hausprojekte sind Mieter*innen. Die Dach-GmbH macht diesen keine expliziten Vorgaben zu sozialen, ökologischen

oder kulturellen Zielsetzungen des Projektes oder der Zielgruppe (Nelle et al., 2019, S. 50 f.). Bei fast allen 166 Projekten handelt es sich um Wohnprojekte, wovon mit 20 Projekten ein räumlicher Schwerpunkt in Berlin liegt. Während 2011 bis einschließlich 2015 noch elf Projekte umgesetzt wurden, konnten seitdem lediglich vier Projekte realisiert werden (Mietshäuser Syndikat, 2021).

Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG)

Seit 2001 gibt es die PaG, „ein kleines Netzwerk selbstorganisierter Projekte" in Berlin und Brandenburg. Sie umfasst Projekte, „die kollektive, solidarische und antikapitalistische Wohn- und Lebensverhältnisse ermöglichen bzw. verwirklichen wollen". Sie ist verbunden mit der Stiftung Dissidente Subsistenz, die als Eigentümerin der Grundstücke und Gebäude fungiert und die Projekte nach Möglichkeit aus einem Solidartopf der PaG finanziell unterstützt. Das politische Selbstverständnis der PaG zeigt sich unter anderem darin, dass sie sich explizit gegen „das Privateigentum an Wohn- und Lebensraum als Profitquelle" ausspricht oder das „Wachstumsdiktat der Gesellschaft" ablehnt. Auf ihrem Blog postet sie außerdem regelmäßig Artikel zu diversen politischen Themen. Sie versteht sich als Teil einer linken Bewegung und setzt sich für „das Schaffen und Aufrechterhalten von kollektiven Wohn- und Lebensorten" ein. Wichtig dabei ist die gegenseitige Unterstützung und der Austausch zwischen den Projekten sowie die geteilte Verantwortung für die PaG. Es ist unklar, wie viele Projekte Teil der PaG sind. 2013 waren es drei Projekte sowie 24 weitere Mitglieder (Einzelpersonen). Eine große Herausforderung scheint die Finanzierung neuer Projekte zu sein (PaG, 2019).

Stiftung Edith Maryon

Die Schweizer Stiftung Edith Maryon „will Grundstücke der Spekulation entziehen, damit [sie] oder andere sie dauerhaft sozialverträglich nutzen können." In Deutschland übernimmt sie selbst oder seit 2015 auch mit ihrem Tochterunternehmen Terra Libra Immobilien GmbH Liegenschaften, die sie im Erbbaurecht vergibt. Viele dieser Projekte setzt sie gemeinsam mit dem MHS um. Von den 29 Projekten im Themenfeld Wohnen in Deutschland sind drei explizit Gemeinschaftswohnprojekte in Berlin (Stiftung Edith Maryon, o. J.). Die Stiftung erwirbt neben Grundstücken auch Häuser. Anlass dafür ist in vielen Fällen ein drohender Verkauf an Investor*innen. Als neue Eigentümerin möchte die Stiftung die Projekte der Vereine oder Initiativen vor Verdrängung schützen (Nelle et al., 2019, S. 37).

Beratung und Vernetzung mit ideellem Anspruch

Bei der Betrachtung der unterstützenden Akteure wird deutlich, dass fast alle beratend und vernetzend tätig sind. Während manche Akteure ihren Schwerpunkt auf die direkte Unterstützung legen, fokussieren sich andere, wie zum Beispiel der wohnbund e. V. oder das Bündnis junger Genossenschaften, auf den Austausch und die politische Arbeit bestehender Projekte und Initiativen. Darüber hinaus unterscheiden sich die Akteure hinsichtlich der Umsetzung eigener Projekte. Vor allem Trägermodelle wie das MHS, die PaG oder die Stiftung Edith Maryon zeichnen sich durch den Erwerb und das Bewirtschaften von Grundstücken oder Immobilien aus. Gleichzeitig fungieren sie auch als Netzwerke, da sie vor allem innerhalb ihrer Organisation Wissenstransfer und solidarische Unterstützung fördern.

Alle Akteure thematisieren in ihrer Außendarstellung Aspekte der aufgestellten Gemeinwohlkriterien, auch wenn nicht immer alle Kriterien erwähnt werden oder zutreffen. Dies zeigt sich zum Beispiel bei der Frage der Eigentumsverhältnisse und dem nachhaltigen Entzug des Wohnraums aus dem spekulativen Wohnungsmarkt. Keine Einzeleigentümer*innen stellt ein Kriterium dar, einige Akteure unterstützen jedoch gemeinschaftliche Wohnprojekte unabhängig ihrer Rechts- und Eigentumsform. Auch die Ansprüche der Akteure an die späteren Bewohner*innen und die Einbindung des Wohnprojekts in ein Gesamtkonzept mit sozialem, kulturellem oder politischem Anspruch sind sehr unterschiedlich stark ausgeprägt. Beispielsweise betonen manche Akteure, dass die Wohnprojekte für bezahlbaren Wohnraum sorgen oder Generationen verbinden (sollen), während andere Akteure alle Projekte unabhängig von ihrer inhaltlichen Ausrichtung unterstützen. Einigkeit besteht bei fast allen Akteuren darüber, dass das Kriterium der Selbstorganisation eine wichtige Voraussetzung darstellt.

4.3 Vorstellung der untersuchten Akteure in Berlin

Die fünf ausgewählten Akteure sollen ein möglichst breites Spektrum von Akteuren im Hinblick auf ihre Klassifizierung und Rechtsform, ihr Gründungsjahr, den Schwerpunkt ihrer Arbeit und andere besondere Merkmale abzubilden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die untersuchten Akteure, welche anschließend zusammenfassend beschrieben werden.

	Stiftung trias	Netzwerkagentur GenerationenWohnen	AKS Gemeinwohl	Urban Coop	Martinswerk
Gründung	2002	2008	2018	2016	1970
Ort der Tätigkeit	bundesweit	Berlin	Berlin Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin	Berlin, Potsdam (Frankfurt a.M.)
Rechtsform	Stiftung	GmbH (stattbau)	Verein	Genossenschaft	Verein
Geschäftsführung	6 Personen in der Geschäftsstelle	2 Stellen verteilt auf 6 Personen	2 Stellen verteilt auf 4 Personen	1 Person	1,5 Stellen verteilt auf 2 Personen
Finanzierung	Vermögensprojekte, Bildungsarbeit, Zustiftungen	Haushaltsmittel des Senats	Je zur Hälfte aus Neubauprämie und Beteiligungsmitteln des Bezirksamts	Projektentwicklung in Vorleistung	Mieteinnahmen
Projektbeteiligung	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja
Direkte und indirekte Unterstützung	Beides	Beides	Beides	Primär direkt	Primär direkt
Hauptzielgruppe gemeinschaftliche Wohnprojekte	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja
Besonderheit	Bekanntheit	Offizielle Anlaufstelle des Senats	Zusammenarbeit mit der Verwaltung	Trägermodell	Trägermodell

Abb. 7 Übersicht der untersuchten Akteure

Stiftung trias

Die Stiftung trias ist eine gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen. Sie setzt sich gegen Spekulation und Versiegelung von Boden ein und verschreibt einen Großteil ihrer Tätigkeit der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In dem wissenschaftlichen und gesellschaftlichen Diskurs rund um das Thema ist die Stiftung trias omnipräsent. Auf sie wird in zahlreichen Publikationen und Webseiten verwiesen, sie veröffentlicht viel Informations- und Beratungsmaterial zu dem Thema und unterhält das Wohnprojekte-Portal. Dieses gibt einen bundesweiten Überblick über gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Steckbriefen und Ansprechpersonen. Gemeinsam mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten kauft sie Grundstücke und vergibt diese im Erbbaurecht an die Wohnprojekte. Zehn dieser Wohnprojekte sind in Berlin. Die Nachhaltigkeit der umgesetzten Wohnprojekte wird dabei im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen geregelt. Die Stiftung kann außerdem als zentrale Anlaufstelle und Netzwerkerin für gemeinschaftliche Wohnprojekte bezeichnet werden, da sie über ein großes Erfahrungswissen und zahlreiche Kontakte verfügt, welche sie zur Verfügung stellt (Stiftung trias, o. J.b). Ihre Bekanntheit sowie ihre Funktion als Netzwerkerin und Projektträgerin macht sie besonders interessant.

Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen, im Folgenden nur noch Netzwerkagentur genannt, ist die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragte Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Menschen, die Teil eines Projektes werden möchten. Gleichzeitig ist sie Regionalstelle des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (siehe Kapitel 4.2). Träger dieser Agentur ist die STATTBAU GmbH. Sie steht damit allen offen, die sich in irgendeiner Form für das Thema interessieren. Dabei spielt keine Rolle, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen möchten, ob sie schon eine Gruppe haben oder wie konkret ihre Vorstellungen bereits sind. Die Netzwerkagentur ist als langjährige Instanz in der Berliner Akteurslandschaft sehr gut vernetzt und dient als kompetente Ansprechpartnerin bei allen Fragen rund um die Planung und Umsetzung solcher Projekte. Sie unterstützt weitergehend mit öffentlich verfügbaren Informationsmaterialen und regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen zum Austausch und zur Vernetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und solchen, die es werden wollen (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, 2020). Die Netzwerkagentur ist die einzige öffentlich finanzierte Anlaufstelle, die ausschließlich für das Thema gemeinschaftliches Wohnen zuständig ist. Sie ist in Berlin die zentrale Anlaufstelle für Projekte und Akteure rund um das Thema.

AKS Gemeinwohl

Die Arbeits- und Koordinationsstruktur Gemeinwohl (AKS) wurde 2017 von einem Netzwerk aus Initiativen in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg angestoßen, wo die AKS tätig ist. Ihr Ziel ist es, neue Formen der Zusammenarbeit zwischen zivilgesellschaftlichen, privaten, politischen Akteuren und Akteuren der Verwaltung zu etablieren. Diese sollen vor allem vor dem Hintergrund stetiger Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse Handlungsmöglichkeiten einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung aufzeigen und systematisch-kooperativ nutzen. Die Hoffnung der AKS ist es, damit auch für andere Bezirke, das Land Berlin und darüber hinaus Diskussionsgrundlage und Ansätze zu schaffen. Ihr inhaltlicher Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung von Mieter*innengemeinschaften bei dem Erwerb ihres Hauses und damit einhergehend dem Instrument des Vorkaufrechts. Ihre Arbeitsweise fußt auf einer komplexen Zusammensetzung und Organisationsstruktur aus Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung. Dabei gibt es vier Personalstellen: zwei verwaltungsinterne Personalstellen, eine für die Koordination und eine für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung (siehe Abbildung 8). (AKS Gemeinwohl, o. J.) Die AKS wurde aufgrund ihres neuen Ansatzes und ihrer engen Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung ausgewählt.

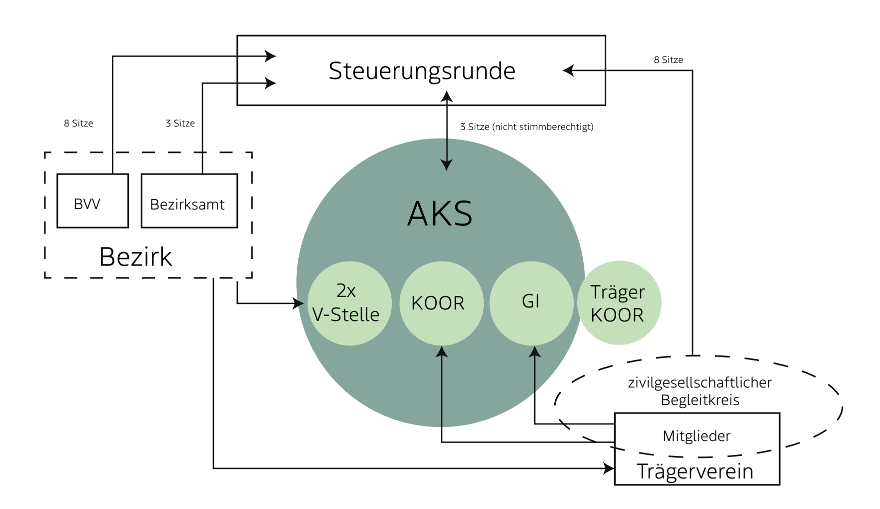


Abb. 8 Organisationsstruktur der AKS (AKS Gemeinwohl, o.J.)

Urban Coop e. G.

Urban Coop ist eine Genossenschaft, die 2016 gegründet wurde und sich die Entwicklung neuer Wohnprojekte in Berlin zur Aufgabe gemacht hat. Dafür erarbeitet sie ein Konzept in Vorleistung und bewirbt sich vor allem im Rahmen von Konzeptverfahren des Landes Berlin auf Grundstücke. Für jedes Projekt gründet sie eine Bauträgergenossenschaft, welche sie bei erfolgreicher Wettbewerbsteilnahme an die zukünftigen Bewohner*innen übergibt. Interessierte können sich im Vorhinein dafür bewerben und werden nach der Reihenfolge ihrer Registrierung ausgewählt. Auch bestehende Gruppen können sich für Clusterwohnungen bewerben. Der Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens findet darüber hinaus in den architektonischen Planungen des Projekts, zum Beispiel durch Begegnungsräume und Gemeinschaftsflächen, Berücksichtigung. Urban Coop arbeitet an ihrem zweiten Projekt (Stand Februar 2020) (urban coop berlin eg, o. J.). Sie zeichnet sich durch ihr einzigartiges Trägermodell aus, in dem sie eine Mischform aus Projektträgerin und Dienstleistungsunternehmen einnimmt.

Martinswerk e. V.

Das Martinswerk gründete sich 1970 aus der evangelischen Studentengemeinde der TU Berlin mit dem Ziel, studentische Wohngemeinschaften (WGs) zu ermöglichen. Das Martinswerk trat mit kirchlicher Unterstützung als vertrauenswürdiger Mieter auf und mietete und verwaltete so Wohnungen für studentische, geringverdienende WGs. Im Rahmen der Berliner Selbsthilfeprojekte in den 1980er Jahren erweiterte es sein Tätigkeitsspektrum und setzte sich zum neuen Ziel, auch Grundstücke zu erwerben und sie durch die Vergabe im Erbbaurecht von der Bodenpreisspekulation abzukoppeln. Inzwischen versteht das Martinswerk sich als „Verein, Dachverband und kooperative Plattform für selbst verwaltete Hausprojekte". Je nach Projekt vergibt es Grundstücke im Erbbaurecht, vermietet eigene Wohnungen oder tritt gegenüber anderen Vermieter*innen als Generalmieter auf. Sein Fokus liegt dabei auf geringverdienenden Zielgruppen (Martinswerk e. V., o. J.). Diese unterschiedlichen Trägermodelle des Martinswerks sind eine Besonderheit. Im Gegensatz zu Genossenschaften und dem Mietshäuser Syndikat ist das Martinswerk außerdem kaum wissenschaftlich untersucht.

5 Betrachtung der untersuchten Akteure

Im vorherigen Kapitel wurden die recherchierten Akteure vorgestellt und damit die erste der fünf in Kapitel 1.3 gestellten Untersuchungsfragen beantwortet. Dieses Kapitel wertet die Aussagen aus den geführten Interviews aus und beantwortet in vier Unterkapiteln die restlichen Untersuchungsfragen. Eine Diskussion der Ergebnisse und somit die Beantwortung der Forschungsfrage erfolgt in Kapitel 6. Dabei wird im weiteren Verlauf immer von den jeweiligen Akteuren gesprochen, auch wenn aufgrund der Konzeption der Interviews mit jeweils einer Person (siehe Kapitel 1.3) nicht immer garantiert werden kann, dass es sich stets um allgemeingültige Aussagen des Akteurs handelt.

5.1 Relevanz, Bedarfe und Herausforderungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die untersuchten Akteure haben ein ähnliches Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte und ihrer gesellschaftlichen Relevanz. Neben Herausforderungen wie der internen Gruppenorganisation stellt insbesondere der momentane politische und institutionelle Rahmen in Verbindung mit dem derzeitigen Wohnungsmarkt die größte Herausforderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar.

Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die Akteure

Im Einklang mit Aussagen in der Literatur wird von allen Akteuren das Thema der Selbstorganisation und Partizipation als zentrales Merkmal gemeinschaftlicher Wohnprojekte hervorgehoben. Die Netzwerkagentur spricht im Rahmen dessen von jungen Genossenschaften, die stark auf gemeinschaftliches Wohnen ausgerichtet seien und sehr partizipativ und nutzer*innenorientiert arbeiteten. Das Martinswerk abstrahiert die Selbstorganisation noch stärker und erklärt: „Ich finde, es hilft Demokratie lernen" (Interview 1, Z. 867 f.). Urban Coop betont, dass die gemeinsame Planung und Organisation einzigartige Voraussetzungen schaffe, als Gemeinschaft zusammenzukommen. Die Akteure sind sich darüber einig, dass diese Gemeinschaft erstrebenswert ist. Die Stiftung trias geht dabei noch einen Schritt weiter und versteht gemeinschaftliche Wohnprojekte als sozial-ökologische Projekte mit einem idealistischen Ziel. Eine Baugruppe gehöre explizit nicht dazu, was sich mit der Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in dieser Arbeit deckt (siehe Kapitel 2.1). Das Martinswerk sowie die AKS nennen weitergehend „Diversitäten" (Interview 1, Z. 857) beziehungsweise „Vielfältigkeit von Menschen" (Interview 5, Z. 725) als positive Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die sich in „sehr unterschiedliche[n] Gestaltungen von Leben" (Interview 1, Z. 115) ausdrückten.

Hervorstechend hinsichtlich der Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die Perspektive der AKS. So vermeidet sie den Begriff „Projekt“ und definiert ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Abhängigkeit von der Selbstwahrnehmung der Gruppe: „eine Gruppe von Menschen versteht sich selber als gemeinschaftliches Wohnprojekt“ (Interview 5, Z. 59 f.). Dementsprechend fasst sie den Begriff sehr weit und in ihrer Auffassung können ex-besetzte Hausprojekte und Genossenschaften genauso dazu zählen wie Mieter*innengruppen, die sich in ihrem Ausmaß der Gemeinschaft und Gemeinschaftsräume stark unterscheiden können. So ist in dem Verständnis der AKS das gemeinschaftliche Element nicht unbedingt von Anfang an mitgeplant, sondern kann auch im Laufe des Prozesses, zum Beispiel im Rahmen der Selbstorganisation zum Hauskauf durch eine Mieter*innengemeinschaft, entstehen.

Gesellschaftliche Relevanz

Unabhängig von ihrem Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte attestieren alle Akteure gemeinschaftlichen Wohnprojekten positive Wirkungen, die die in Kapitel 2.1 beschriebenen Aspekte bestätigen. Insbesondere die Stiftung trias, die Netzwerkagentur sowie die AKS betonen, dass sich die Wohnprojekte durch ein ausgeprägtes Miteinander, „gegenseitige Unterstützung“ (Interview 1, Z. 870) und „Nachbarschaft auf einem sehr hohen Level“ (Interview 3, Z. 79) auszeichnen. Sie könnten einen „gute[n] Anker“ (Interview 3, Z. 542 f.), „Futter für Nachbarschaften“ (Interview 5, Z. 117 f.) oder „Klebstoff“ (Interview 5, Z. 118) darstellen. Darüber hinaus gebe es oftmals Gemeinschaftsangebote, die offen für die Nachbarschaft seien, wie zum Beispiel Kneipen oder Projekträume. Die Stiftung trias spricht dabei von „Quartiersarbeit“ (Interview 2, Z. 625). Die Akteure führen dies auf das hohe Engagement der Gruppenmitglieder gemeinschaftlicher Wohnprojekte zurück. Diese seien „enorm engagiert“ (Interview 2, Z. 75), vielfach auch außerhalb des Wohnprojekts aktiv und würden „möglicherweise gleich die nächste Initiative“ (Interview 3, Z. 541 f.) gründen. Urban Coop schreibt außerdem der Identifikation mit dem Haus und der Nachbarschaft, auch durch das gemeinsame Eigentum in Form einer Genossenschaft, eine positive Wirkung zu.

Neben der Wirkung gemeinschaftlicher Wohnprojekte „nach außen“ (Interview 5, Z. 732) in die Nachbarschaft sehen auch die Akteure die Relevanz dieser Projekte im Kontext sich verändernder demografischer Verhältnisse. Aus Sicht von Urban Coop sprechen neue Formen der Gemeinschaft sehr viele Leute an. Im Einklang mit der Literatur begründet sie dies mit einer zunehmend alternden Bevölkerung, einer steigenden Anzahl an Ein-Personen-Haushalten sowie veränderten Familienkonstellationen. Das Martinswerk bezeichnet gemeinschaftliches Wohnen im Alter als „ein[en] ziemlich starke[n] Trend“ (Interview 1, Z. 884 f.), obwohl es die Menschen, die Wohnprojekte gemeinsam umsetzen und gemeinschaftlich wohnen wollen, als eine Minder-

heit beschreibt. Interessanterweise steht das im Widerspruch zu der Einschätzung der anderen Akteure. Einigkeit besteht zwar über die geringe Anzahl der Projekte im Hinblick auf das gesamte Wohnraumangebot, dennoch spricht die Netzwerkagentur von einem „virulent[en]" (Interview 3, Z. 892) Thema, welches „in der Mitte der Gesellschaft angekommen" (Interview 3, Z. 893) sei. Sie beobachte neben der hohen Nachfrage im höheren Alter auch unter Jüngeren einen anhaltenden Trend, „nachhaltig, ökologisch, gemeinschaftlich" (Interview 3, Z. 897 f.) leben zu wollen. Die AKS erklärt, dass man die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte „gar nicht hoch genug einschätzen" (Interview 5, Z. 714 f.) könne. Sie kritisiert gleichzeitig den politischen Kontext, denn „wenn Berlin weiter diese Strukturen und Projekte und diese Menschen verliert, [...] dann [geht] auch die Attraktivität und die Verspieltheit vieler Nachbarschaften verloren [...]. Und die sorgen nun mal dafür, dass eine Stadt lebhaft wirkt, so." (Interview 5, Z. 718 ff.)

Auch wenn die Akteure nicht explizit von gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Gegenbewegung zu gesellschaftlichen Entwicklungen sprechen, wie das in der Literatur teilweise der Fall ist, betonen sie dennoch ihre qualitative Bedeutung. Vor allem die Stiftung trias sowie die Netzwerkagentur weisen auf die Wichtigkeit der Sichtbarkeit solcher Projekte hin, damit sie ihre exemplarische Wirkung entfalten können. Die Stiftung trias versteht sich als „Beispielgeber[in]" (Interview 2, Z. 630), die öffentlichkeitswirksam Alternativen aufzeige. Die Netzwerkagentur verweist in diesem Kontext auf die Relevanz von Netzwerken und öffentlichen Veranstaltungen wie die Experimentdays (siehe id22 in Kapitel 4.2).

Herausforderungen durch wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Die Akteure nennen verschiedene Rahmenbedingungen auf politischer und institutioneller Ebene, die ihre Arbeit beeinflussen und die sie als Herausforderungen wahrnehmen. Diese stehen im direkten Zusammenhang mit dem Handlungsspielraum für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die von allen Akteuren am häufigsten und detailliertesten genannte Thematik ist der angespannte Wohnungsmarkt, die hohen Grundstücks- und Immobilienpreise und gestiegenen Baukosten. Die Wohnprojektelandschaft wird als „sehr schwierig" (Interview 3, Z. 780) bezeichnet, der Wohnungsmarkt als „ein Raubtierkäfig" (Interview 2, Z. 355). Die Einschätzung der Akteure deckt sich dabei mit der in Kapitel 3.1 beschriebenen Ausgangslage. Damit einher gehe ein „extrem starker Bedarf an Schutz an Wohnraum, Verhinderung von Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen" (Interview 5, Z. 22 ff.), der für die Arbeit der AKS einen erhöhten Handlungsdruck verursacht. Sie kritisiert die wenigen verfügbaren Instrumente, um Bestandshäuser zu sichern und nennt als eine relevante bestehende Möglichkeit das Vorkaufsrecht. Die Netzwerkagentur betont, dass es „fast utopisch" (Interview 3,

Z. 56) sei, dass kleine Initiativen noch in der Lage wären, ein Grundstück zu kaufen. Urban Coop sieht für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine „große Zukunft, wenn die hohen Kosten nicht wären. Die leider mit dem Neubau verbunden sind“ (Interview 4, Z. 650 f.). Sie spezifiziert: „13 Euro Kaltmiete den Quadratmeter. Günstiger können wir das nicht machen“ (Interview 5, Z. 400). Auch die Stiftung trias hat „riesen Probleme, bezahlbaren Wohnraum herzustellen“ (Interview 2, Z. 217 f.). Für das Martinswerk ist es „ziemlich unrealistisch, dass [es] jetzt so ein Projekt noch stemmen [kann]“ (Interview 1, Z. 807 f.). Die in Kapitel 3.1. beschriebenen politischen Rahmenbedingungen spielen vor allem im Hinblick auf die Zugänglichkeit zu Grundstücken sowie die Bezahlbarkeit zukünftiger Wohnprojekte eine wichtige Rolle. Urban Coop erklärt, dass „[w]enn man bezahlbaren Wohnraum schaffen will, dann braucht man leider staatliche Unterstützung.“ (Interview 4, Z. 601 f.) Die Stiftung trias und Urban Coop sind für ihre eigenen Projekte (siehe Kapitel 4.3 und 5.3) auf städtische Grundstücke angewiesen. Das Land Berlin vergibt Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht, was die Stiftung trias „bodenpolitisch total unterstütz[t]“ (Interview 2, Z. 504). Gleichzeitig bedeutet das, dass sie in Berlin keine städtischen Grundstücke mehr erwerben und bei diesen als Erbbaurechtgeberin auftreten kann.

Alle Akteure kritisieren die politischen Rahmenbedingungen. Urban Coop erklärt, dass solange sich die Grundstückspreise direkt im Erbbauzins niederschlagen, die daraus resultierenden Mieten steigen würden. Zudem würden bei städtischen Grundstücksvergaben jungen Genossenschaften vor allem schwer bebaubare, kleine Grundstücke zugänglich gemacht. Kritisiert wird außerdem die aufwändige Gestaltung des Konzeptverfahrens sowie die nicht vorhandene Möglichkeit, vom Land Berlin Bürgschaften für den Grundstückskauf zu erhalten. Das Martinswerk erklärt, dass selbst wenn das Kapital zur Finanzierung vorhanden wäre, die daraus resultierenden Mieten zu teuer für seine Zielgruppe wären. Die Akteure sind sich einig, dass Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte prinzipiell sehr relevant seien, denn „wir brauchen auf jeden Fall wieder ein Stück weit Unterstützung, wenn wir in diesem Sozialsegment des Wohnungsmarktes Projekte machen wollen“ (Interview 3, Z. 292 ff.). Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, bietet Berlin zurzeit keine expliziten Förderprogramme für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die momentanen Fördermöglichkeiten sind laut Urban Coop und der Netzwerkagentur verbesserungswürdig. Beispielgebend könne unter anderem ein vergangenes Förderprogramm des Bundesfamilienministeriums sein, welches auch von Berliner Wohnprojekten rege genutzt wurde. Die derzeitigen Förderprogramme der Stadt für mietpreisgebundene WBS-Wohnungen seien nicht hinreichend. Laut Urban Coop können damit ohne Querfinanzierung durch höhere Mieten anderer Wohnungen keine Wohnungen für WBS-Berechtigte gebaut werden. So schließe „man halt einen Großteil der Leute aus“ (Interview 4, Z. 405 f.).

Die politischen Rahmenbedingungen betreffen die Arbeit mancher Akteure aufgrund ihrer Position direkter als andere. So sind sich die AKS und die Netzwerkagentur ihrer politischen Abhängigkeit bewusst. Die Gebundenheit an für sie vorgesehene Haushaltsmittel „macht es nicht so einfach" (Interview 3, Z. 820) für die Netzwerkagentur und laut der AKS sei „eine vollständige Absicherung gegenüber politischen Umwälzungen" (Interview 5, Z. 530 f.) nicht möglich. Dass die Netzwerkagentur alle zwei Jahre neu ausgeschrieben wird, beeinflusst ihre Arbeit ebenfalls stark. Eine längere Projektlaufzeit „würde es schonmal deutlich einfacher machen" (Interview 3, Z. 809), auch da manche Gruppenprozesse nicht innerhalb dieser zwei Jahre abgeschlossen werden. Relevant für die Arbeit der Akteure sind auch Rahmenbedingungen seitens der Verwaltung. Als Beispiele hierfür werden die Zweistufigkeit der Verwaltung mit Zuständigkeiten auf Senats- und Bezirksebene und daraus resultierenden verschiedenen Ansprechpartner*innen, das hohe Arbeitspensum in der Verwaltung sowie die dortigen formellen Strukturen, langsamen Prozesse und projektbasierten Arbeitsweisen von der AKS, der Netzwerkagentur und von Urban Coop genannt. Die AKS erwähnt außerdem die häufig vorhandene Skepsis gegenüber neuen Formen der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft, welche auch in politischen Gremien eine Rolle spiele.

Als maßgebliche Änderung auf juristischer Ebene wird vom Martinswerk die seit Mitte der 1980er Jahre geltende Rechtsprechung genannt, nach welcher Vereine als juristische Personen keinen Wohnraumkündigungsschutz besitzen. Seitdem kann ihnen mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden, was laut dem Martinswerk „ein richtiger Einbruch" (Interview 3, Z. 163) auch für alle in diesem Bereich tätigen Vereine war, der sich „sehr, sehr massiv ausgewirkt" (Interview 3, Z. 167) habe. Die Netzwerkagentur fordert außerdem eine Verbesserung der komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen für inklusive Projekte. Die Stiftung trias bemängelt die fehlende Rechtsform für Kleinstwohnprojekte von wenigen Personen. Der Verein sei hierfür nicht geeignet und die Gründung einer Genossenschaft zu teuer. Prinzipiell wird außerdem kritisiert, dass es auf Bundesebene keine Zuständigkeit für Wohnprojekte gebe, sondern dass sich die verschiedenen Bedarfe auf Familien-, Bau-, Gesundheits- und Justizministerium verteilen.

Weitere Herausforderungen und Bedarfe

Die Akteure thematisieren außerdem verschiedene Herausforderungen, mit denen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte abseits des politischen und gesetzlichen Rahmens konfrontiert sehen. Die Stiftung trias spricht von „tausend, tausend Meter Hürden" (Interview 2, Z. 277 f.). Im Einklang mit dem Martinswerk und der Netzwerkagentur sieht sie den langwierigen Prozess von der Idee bis zum Einzug als eine große

Herausforderung an. Die Gruppen benötigten einen langen Atem und seien viel mit ihrer internen Organisation beschäftigt. Das Martinswerk sieht Gründe dafür unter anderem in zeitintensiven basisdemokratischen Strukturen. Die Netzwerkagentur hat einen positiveren Blick darauf, denn die gemeinsame Bewältigung von Problemen und Konfliktsituationen sei eine grundlegende Voraussetzung für ein erfolgreiches Projekt: „Das sind alles Wege, die man erstmal gehen muss und die drehen auch schon eine ganze Menge Schleifen. Das, finden wir, ist auch ganz gut so." (Interview 3, Z. 125 ff.).

Insgesamt sei der Beratungsbedarf von Gruppen groß. Die Netzwerkagentur sieht vor allem in den Bereichen Genossenschaftsgründung, Vertragswesen und Konzeptverfahren einen großen Bedarf. Aufgrund des besonderen Schwerpunkts der AKS auf Mieter*innengemeinschaften, die ihre Wohnhäuser erwerben möchten, sieht sie dort den größten Beratungsbedarf. Gute Kenntnisse über die finanziellen Herausforderungen und Verantwortungen, die mit einem Hauskauf einhergehen, seien essenziell, um bei Bedarf schnell handeln zu können. Andererseits sei allein die schlechte Erreichbarkeit und mangelnde Gesprächsbereitschaft vonseiten der Eigentümer*innen schon ein Problem. Die Stiftung trias hingegen differenziert zwischen „intellektuelle[m] Wissen" (Interview 2, Z. 66 ff.) zu Themen wie Gruppenbildung, Rechtsform, Finanzierung und steuerlichen Fragen einerseits sowie Erfahrungswissen andererseits. Ersteres sei genug in Büchern, Broschüren und dem Internet zu finden, die Bedarfe konzentrieren sich in ihrer Wahrnehmung eher auf letzteres. Das betreffe spezifische Fragen in der praktischen Umsetzung, zum Beispiel den richtigen Zeitpunkt zur Gründung eines Vereins oder des Grundstückskaufs oder Herausforderungen in der Gruppenorganisation. Hierbei bestehe ein großer Bedarf an Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer – ein Aspekt, der in der Literatur weniger kritisch beleuchtet wird als von den Akteuren. Das Martinswerk erwähnt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte auch anstrengend seien. Die Projekte seien oft viel mit sich selbst beschäftigt und hätten keine Motivation, sich darüber hinaus mit anderen Projekten oder Interessierten auszutauschen. Auch die Netzwerkagentur bemängelt insbesondere bei langzeitig bestehenden Projekten fehlende Solidarität und Interesse an anderen Projekten. Des Weiteren seien die Projekte „nicht unbedingt organisiert" (Interview 2, Z. 75 f.) und sie machten „sich dann auch keine Vorstellungen darüber, was das bedeutet" (Interview 1, Z. 563 f.), was auf dem Weg zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt oder Hauskauf oft zu Schwierigkeiten führe. In der Wahrnehmung der Stiftung trias gibt es häufig eine Art „Kulturclash" (Interview 2, Z. 105) zwischen idealistischen Gruppenmitgliedern und anderen Akteuren, mit denen sie zusammenarbeiten. Sie sieht sich in diesen Fällen in der Rolle der Vermittlerin:

> „Dass der Sozialarbeiter gar nicht versteht, warum der Genossenschaftsvorstand nicht dauernd Zeit für ihn hat und auch keine Zeit für endlose Diskussionen. Und

der Genossenschaftsvorstand übrigens den Sozialarbeiter auch nicht richtig versteht. Und da, dass man hier Brücken bauen muss, das sind die Erfahrungswerte.“ (Interview 2, Z. 105 ff.)

Es zeigt sich, dass die Wohnprojekte auf Erfahrungswissen und Beratung angewiesen sind. Gleichzeitig können sie sich dafür nicht auf bestehende Wohnprojekte verlassen, da diese viel mit ihrer eigenen Gruppen- und Projektorganisation beschäftigt sind. Hier verdeutlicht sich der Bedarf an Akteuren, die diese Rolle übernehmen.

Abgesehen davon werden regionale Unterschiede als weitere Herausforderung für Wohnprojekte angesprochen. Die Stiftung trias erklärt, dass es außerhalb von Großstädten oftmals keine Dienstleister*innen wie zum Beispiel Berater*innen gebe. Doch auch eine Großstadt wie Berlin kann herausfordernd sein: Zwar sei das Beratungsangebot groß, doch laut der Netzwerkagentur sei es eine Schwierigkeit für Gruppen, Mitglieder zu finden, die in denselben Bezirken wohnen möchten und dazu passende Möglichkeiten zu finden. Die AKS thematisiert zudem die Vielzahl an Akteuren. Laut ihr sei für viele Menschen und Gruppen nicht transparent, welche Akteure in welchen Fällen die richtigen Ansprechpartner sind, sodass oftmals dieselben Anfragen an verschiedene Akteure gingen.

Auf einen Blick

- Hohes Maß an Selbstorganisation, gegenseitiger Unterstützung und (nachbarschaftlichem) Engagement als zentrale Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als wichtige Beispielgeber*innen mit hoher gesellschaftlicher Relevanz

- Neue Wohnprojekte nur noch in geringem Umfang und mit hohen Kosten aufgrund von gestiegenen Neubaukosten, wenig verfügbaren bezahlbaren Grundstücken sowie politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen

- Hoher Beratungsbedarf sowie langwierige Prozesse und die interne Gruppenorganisation als weitere Herausforderungen

5.2 Überzeugung und Gemeinwohlorientierung der Akteure

Bei allen Akteuren zeigt sich ein starker persönlicher Bezug der interviewten Personen zu ihrer Arbeit und der Thematik gemeinschaftliches Wohnen generell. Teilweise waren sie auch schon ehrenamtlich für den Akteur tätig, engagieren sich momentan in anderen thematisch ähnlichen Initiativen oder arbeiten schon seit langem für den Akteur. Auch wohnen einige der interviewten Personen selbst in gemeinschaftlichen Wohnformen. Ebenfalls gemeinsam ist den interviewten Personen eine starke ideelle Überzeugung für gemeinschaftliches Wohnen: „So für mich ist das die Horrorvorstellung, jeder für sich, in seinen vier Wänden, und hat nichts mehr zu tun mit seinen Nachbarn und der Stadt. Sondern eben das Gegenteil ist das Ideal. Das gemeinsame Wohnen." (Interview 4, Z. 639 ff.)

Die interviewten Personen äußern diese Überzeugungen in einer hohen Motivation für und Identifikation mit ihrer Arbeit. Dies trifft auch auf die anderen bei den Akteuren tätigen Menschen zu. Laut Stiftung trias sind es „alles sehr sehr engagierte Leute hier, also jeder klappt im Zug seinen Laptop auf und arbeitet" (Interview 2, Z. 531 ff.). Dieses Engagement führt manchmal auch zu belastenden Situationen, da man „natürlich auch in vielen Situationen dann nicht nein sagen" (Interview 5, Z. 438) könne.

Bei der Betrachtung der Beweggründe der Akteure zeigt sich, dass der Anstoß zur Gründung trotz der unterschiedlichen Zeitpunkte jeweils aus fehlenden Strukturen resultiert. Dass „die Vermieter überhaupt nicht bereit [waren], an eine Wohngemeinschaft zu vermieten" (Interview 1, Z. 18 f.), war 1970 Anlass zur Gründung des Martinswerks. Im Zuge der Hausbesetzer*innenbewegung übernahm und legalisierte das Martinswerk dann auch Hausprojekte und unterstützte diese im Rahmen der baulichen Selbsthilfe. 2001 führte fehlendes systematisches Wissen sowie die Tatsache, dass viele engagierte Menschen neben ihrer Haupttätigkeit Wohnprojekte unterstützten, zur Idee „wir brauchen so etwas wie die Stiftung trias" (Interview 2, Z.10) und deren Gründung ein Jahr später. 2008 war eine Zeit, als gemeinschaftliche Wohnprojekte „keine große Lobby, kein Netzwerk, kein irgendwas" (Interview 2, Z. 36) hatten, woraufhin die Netzwerkagentur ins Leben gerufen wurde, und 2017 war der Gedanke, „wir brauchen mal eine andere Form der Kommunikation, der Zusammenarbeit" (Interview 5, Z. 19 f.) der Anstoß zur Gründung der AKS. Diese ging einher mit „ein[em] extrem starke[n] Bedarf an Schutz an Wohnraum, Verhinderung von Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen" (Interview 5, Z. 22 f.) sowie dem Bedarf an Koordination der vielen zivilgesellschaftlichen Initiativen.

Gemeinwohlorientierung

Was die eigene Gemeinwohlorientierung betrifft, nennen die Akteure verschiedene Aspekte, die auch über die in Kapitel 2 diskutierten Kriterien hinausgehen. Interessant ist, dass diverse Aspekte im Rahmen der Interviews genannt wurden, jedoch nicht unbedingt bei der Frage, inwieweit sich die Akteure als gemeinwohlorientiert verstehen. Beides macht erneut deutlich, wie unterschiedlich dieser Begriff verwendet und verstanden wird.

Alle Akteure sprechen von Selbstorganisation und Mitwirkung als relevanten Elementen, welche oft auch bereits in deren Definitionen gemeinschaftlicher Wohnprojekte genannt werden. Das Martinswerk betont insbesondere die Eigenständigkeit der Wohnprojekte und möchte seine eigene „Einflussnahme darauf so gering wie möglich" (Interview 1, Z. 1342) halten. Bei Urban Coop ist die Selbstverantwortung der Bewohner*innen zwar ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts, da „das Gemeinschaftsleben, Zusammenleben der Nachbarn [...] komplett in die Hände der Mitglieder gegeben" (Interview 4, Z. 264 ff.) wird, allerdings gibt es in der Umsetzungsphase aufgrund des Kostenanstiegs bei Verzögerungen nur begrenzt Mitsprachemöglichkeiten. Die AKS betrachtet ihre von Initiativen angestoßene Gründung sowie ihre offene und transparente Arbeitsweise mit vielen Beteiligungsmöglichkeiten als wesentliche Bestandteile ihrer eigenen Gemeinwohlorientierung.

Auch Inhalte und Ziele der Wohnprojekte, die über das reine Wohnen hinausgehen, scheinen für die Akteure selbstverständlich zu sein. Sie kommen in detaillierten Ausführungen und Beispielen an verschiedenen Stellen zur Sprache. Oft wird dabei der soziale Anspruch thematisiert, aber auch ökologische Schwerpunkte werden vor allem von Urban Coop und der Stiftung trias genannt. Die Stiftung trias leitet aus der gesellschaftlichen Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte (siehe Kapitel 5.1) in Teilen auch ihre eigene Gemeinwohlorientierung ab. In ihrer Rolle als Erbbaurechtgeberin wirke sie außerdem bewusst der Boden- und Wohnraumspekulation entgegen. Dieses Kriterium ist auch für das Martinswerk und die AKS grundlegend. Letztere leitet ihre Gemeinwohlorientierung in diesem Zusammenhang daraus ab, dass sie andere Akteure beim Spekulationsentzug unterstützt. Urban Coop versteht sich als einer dieser Akteure, da ihre genossenschaftliche Organisationsform im Hinblick auf den Spekulationsentzug „per se eigentlich gemeinwohlorientiert" (Interview 4, Z. 415 f.) sei.

In Bezug zu dem Kriterium der Zielgruppe hat sich das Martinswerk als gemeinnütziger Verein dazu verpflichtet, Wohnraum für Geringverdiener*innen und Studierende bereitzustellen. Allerdings unterstützt es auch Wohnprojekte, in denen die Mitglie-

der Eigenkapital aufbringen müssen. Bei den Wohnprojekten von Urban Coop gibt es einen gewissen Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen, die an WBS-Berechtigte vergeben werden. Bei allen anderen Bewerber*innen gibt es keine Bevorzugungen, die Wohnungen werden nach Reihenfolge der Nummern des Anwartschaftsystems vergeben. Betont wird dabei, dass die Mitgliedschaft prinzipiell allen offen stehe. Gleichzeitig ist sie sich bewusst, dass viele Menschen das nötige Eigenkapital für die Genossenschaftspflichtanteile nicht aufbringen könnten oder die Miete für viele nicht bezahlbar ist. Auch bei der Stiftung trias müssen die Wohnprojekte Eigenkapital einbringen, da die Stiftung nur begrenzt finanzielle Mittel beisteuern kann. In diesem Zusammenhang sieht die Stiftung trias gemeinschaftliche Wohnprojekte als „Investoren" (Interview 2, Z. 550), die auch als solche wahrgenommen werden sollten. Sie hofft, durch ihr steigendes Vermögen zukünftig finanzschwache Gruppen stärker unterstützen zu können, denn „die Stiftung sollte gerade den besonderen Ansprüchen dienen und dort helfen, den Schwächeren auch" (Interview 2, Z. 611 ff.).

Auf das Kriterium des Ausschlusses von Einzeleigentum wird teilweise explizit und kritisch eingegangen. So betonen das Martinswerk und die AKS die Problematik von Einzeleigentum aufgrund der durch den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen noch rasanter ansteigenden Preise. Das Martinswerk bezeichnet Wohnungseigentum sogar als „die schlechteste Form von Wohnungen überhaupt" (Interview 1, Z. 815 f.) und die AKS sieht in Eigentumswohnungen ein sich noch verstärkendes „massives Problem" (Interview 5, Z. 373). Die Netzwerkagentur dagegen unterstützt alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte unabhängig ihrer Eigentumsform. Diese unterschiedlichen Herangehensweisen bestätigen, dass die Bedeutung von Einzeleigentum in der Diskussion um Gemeinwohlorientierung umstritten ist (siehe Kapitel 2.3). Die Netzwerkagentur versteht sich auf Basis einer sehr breiten Definition des Begriffs als gemeinwohlorientiert:

> „Gemeinwohlorientierung ist eben nicht, das Alleinwohl nach vorne zu stellen, sondern das der Gemeinschaft. Das würde ich mal sagen, wenn man das als Definition nimmt, dann passt das auf jeden Fall auch für das Thema Netzwerkagentur." (Interview 2, Z. 388 ff.)

Weitergehend betrachtet die Netzwerkagentur das dahinterstehende Unternehmen STATTBAU GmbH trotz seiner Unternehmensform als gemeinwohlorientiert, da es Anteile an Mitarbeiter*innen vergibt und sich so von renditeorientierten Unternehmen abgrenze. Die Stiftung trias erwähnt, dass sie einen solidarischen Ausgleich oder Generationenausgleich ermöglicht, wenn sie erhaltene Erbschaften zum Beispiel für soziale Zwecke einsetzt. Das Martinswerk nennt im Hinblick auf seine eigene Gemeinwohlorientierung auch die auf Initiative eines Mitglieds gemachten Überlegungen

zu einer Gemeinwohl-Bilanz*. Außerdem bezeichnet es die beschränkte Fläche des Wohnraums als wichtiges Element von Gemeinwohlorientierung: „[E]s können einfach mehr Leute dann unterkommen, das halte ich für ganz wesentlich“ (Interview 1, Z. 729 f.). Dieser Aspekt wird auch von Urban Coop vor allem im Hinblick auf die gestiegenen Baukosten thematisiert. Laut ihr ist „ein kleinerer Wohnungsgrundriss [...] unumgänglich“ (Interview 4, Z. 102 f.).

Darüber hinaus adressieren Urban Coop und die Netzwerkagentur die Unbestimmtheit des Gemeinwohlbegriffs. Die Netzwerkagentur kritisiert, dass dieser momentan im rechtlichen Kontext nicht definiert ist und macht deutlich, dass deshalb ein genaues Betrachten der unterschiedlichen Verwendungen erforderlich sei. Sinnvoll fände sie daher, „im Sinne [...] der neuen Gemeinnützigkeit weiterzudenken, weil das ist was, was man wirklich verifizieren kann“ (Interview 2, Z. 405 f.). Die AKS betont vor allem die notwendige Langfristigkeit der Arbeit:

> „Ich glaube, dass wir im Bereich gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung auch noch viel stärker strategisch ansetzen müssen und wirklich lange Zeit vorausplanen müssen und gucken müssen, dass es wirklich ein Gegengewicht zu dem aktuellen Marktgeschehen geben muss.“ (Interview 5, Z. 750 ff.)

Zielgruppen

Die Akteure richten sich mit ihrer Arbeit an verschiedene Zielgruppen, werden jedoch auch von Personen oder Gruppen außerhalb dieser kontaktiert. Unterschieden werden kann dabei zunächst zwischen Einzelpersonen und Gruppen aus dem Spektrum gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie Zielgruppen außerhalb dieses Spektrums. Hier nennt die AKS Eigentümer*innen, die überlegen, ihr Haus zu verkaufen. Diese seien bisher allerdings nur schwer zu erreichen. Bei der Stiftung trias sind es Kommunen, welche von der Stiftung zur Erbbaurechtsthematik beraten werden.

Die AKS richtet sich mit ihrer Arbeit sowohl an bereits organisierte Gruppen oder Wohnprojekte als auch an Mieter*innengemeinschaften beziehungsweise Mieter*innen, die sich durch den Anlass des potenziellen Hauskaufs erstmals zusammengefunden haben. Der größte Anteil sind dabei „Häuser, die gerade akut bedroht sind, und die nicht schon vorher in der Hand von irgendwelchen Projekten sind (...) oder quasi bestehende Hausprojekte sind“ (Interview 5, Z. 188 ff.). Angefragt wird die AKS allerdings auch von Gruppen, die Wohnraum suchen, wobei sie diesen dann meist nicht

---

* Eine Gemeinwohl-Bilanz ist die Bewertung von Unternehmen, Gemeinden oder Bildungseinrichtungen nach Kriterien der Gemeinwohlökonomie. Dabei wird ein Gemeinwohl-Bericht erstellt, welcher extern geprüft und anschließend veröffentlicht wird. (International Federation for the Economy for the Common Good e. V., o.J.)

weiterhelfen kann. Bei der Stifung trias melden sich in der Regel „ökologisch oder sozial orientierte Gruppen“ (Interview 2, Z. 420 f.), welche auch primäre Zielgruppe sind. Daneben hat sie auch Fördertöpfe, die von gemeinnützigen Wohnprojekten oder gemeinnützigen Trägern genutzt werden können, jedoch nicht von anders organisierten Wohnprojekten wie beispielsweise Genossenschaften. An das Martinswerk können sich sowohl (angehende) gemeinschaftliche Wohnprojekte als auch Mieter*innen, die ihr Haus kaufen wollen, wenden. Explizit als Zielgruppe benannt werden Geringverdiener*innen und Studierende. Einzelpersonen, die in Wohnprojekte des Martinswerks einziehen möchten, kann dieses allerdings nicht weiterhelfen, da dies in der Verantwortung der jeweiligen Wohnprojekte liegt.

Die Netzwerkagentur beschreibt ihre Zielgruppe als sehr breit, es könne „wirklich jeder kommen“ (Interview 3, Z. 181). Sie betreue „im Grunde vier Millionen Berliner*innen“ (Interview 3, Z. 98), wovon „relativ viele“ (Interview 3, Z. 98 f.) auf die Idee kämen, mit der Netzwerkagentur in Kontakt zu treten. Die anfragenden Personen seien oft über 50 oder aber „Familien jeglicher Couleur oder Gruppierungen von Familien“ (Interview 3, Z. 347), welche dem bürgerlichen oder linken Spektrum angehören. Bei Urban Coop melden sich primär Einzelpersonen und nur sehr wenige bereits existierende Gruppen. Dies wäre allerdings für Urban Coop wünschenswert, da ihr Konzept für Gruppen explizit Clusterwohnungen vorsieht. Im Hinblick auf den meist länger dauernden Gruppenfindungsprozess im Vergleich zum kürzer dauernden Konzeptverfahren wäre es also von Vorteil, wenn sich hierfür bereits bestehende Gruppen melden würden. Urban Coop erklärt sich diesen Umstand dadurch, dass sie diese möglicherweise nicht erreiche und dass die verhältnismäßig hohen Mieten bereits Menschen ausschließe. Bei den Einzelpersonen, die sich explizit für das Wohnen in Clusterwohnungen interessieren, werden insbesondere „ältere, alleinstehende Frauen“ (Interview 4, Z. 173) als anfragende Personen genannt.

Die Ausrichtung der Tätigkeit auf bestimmte Zielgruppen ergibt sich teilweise direkt aus dem Selbstverständnis der Akteure in Bezug auf ihre Gemeinwohlorientierung. Sie gehen von einer sozial(-ökologischen) Ausrichtung der Wohnprojekte aus, die in den Interviews jedoch nur in geringem Ausmaß als zu erfüllende Vorrausetzung formuliert wird. Die Akteure verstehen sie viel mehr als logische Konsequenz der bisherigen Tätigkeit oder Eigendarstellung. So sagt die Stiftung trias explizit, sie habe „keine Kriterien im Sinne eines Abhak-Katalogs“ (Interview 2, Z. 408), sondern es habe sich „rumgesprochen [...], welche Klientel wir bedienen“ (Interview 2, Z. 417 f.). Auch Urban Coop geht davon aus, dass sich aufgrund ihrer Eigendarstellung nur Personen mit ähnlichen Werten bei ihr melden. Hierbei wird vor allem die konsequente Umsetzung einer ökologischen Bauweise als wichtiges Merkmal genannt, aber auch die eingeplanten Gemeinschafts- und Nachbarschaftsangebote.

Dennoch stellen die Akteure verschiedene Erwartungen an die Wohnprojekte. So formuliert die Stiftung trias den Wunsch nach komplexeren Projekten mit der Förderung verschiedener benachteiligter Gruppen anstelle von „relativ langweilig[en]" (Interview 2, Z. 645 f.) Projekten wie zum Beispiel studentisches Wohnen, denn „das würde uns dann schon nochmal mehr motivieren, da reinzugehen" (Interview 2, Z. 614 f.). Die Netzwerkagentur sieht sich als sehr niedrigschwellige Unterstützungsstelle, es brauche lediglich „den Willen, selbst gestalten zu wollen und sich auf Gemeinschaft einzulassen" (Interview 3, Z. 418). Ausschließen würde sie allerdings Personen oder Gruppen mit rassistischen Tendenzen, was bisher allerdings noch nicht vorkam. Das Martinswerk erwartet in Bezug auf Wohnprojekte, die aus Mieter*innengemeinschaften entstehen, dass diese eine Gemeinschaft bilden und sich gemeinsam verantwortlich fühlen. Es sei „wichtig, dass die da diese Gemeinschaft auch wirklich pflegen" (Interview 1, Z. 1113 f.), insbesondere im Hinblick auf mögliche Schwierigkeiten bei der Projektumsetzung wie beispielsweise steigende Kosten. Als wichtigen Aspekt bei bereits umgesetzten und etablierten Projekten nennt die Netzwerkagentur den Willen nach Erneuerung sowie „Solidarität anderen gegenüber" (Interview 3, Z. 913 f.), welche momentan häufig fehle.

Sicherung der Gemeinwohlorientierung

Die Akteure verstehen sich nicht nur als gemeinwohlorientiert, sondern verfolgen in unterschiedlichem Maße auch eine langfristige Sicherung des eigenen Anspruchs. Die Stiftung trias sieht es als ihre Aufgabe, ihre Ziele in Form von Erbbaurechtsverträgen rechtlich langfristig sicherzustellen. Dabei agiere sie „ziemlich hart" (Interview 2, Z. 652) und würde bei Nichtbeachtung entsprechend reagieren. Auch das Martinswerk arbeitet mit Verträgen, wobei diese primär aus dem Interesse der Hausgruppen entstanden. Diese sogenannten Selbstverwaltungsverträge regeln die Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnprojekts sowie die Verpflichtungen gegenüber dem Martinswerk. Ebenso sichert das Martinswerk seine Ziele im Rahmen der Konzeption neuer Wohnprojekte, beispielsweise indem es die Integration studentischen Wohnens zur Bedingung macht. Die Absicht, nur an Geringverdiener*innen zu vermieten, wird beim Martinswerk aufgrund seiner Gemeinnützigkeit vom Finanzamt überprüft.

Der Spekulationsentzug ist laut Urban Coop bereits durch die Genossenschaftsform gesichert, da hier die Mitglieder ihren Anteil bei Austritt nur zum Nominalwert verkaufen können. Alles weitere liege jedoch in der Verantwortung der gegründeten Genossenschaft, denn „das, was man in der Satzung festlegen kann, kann geändert werden, und auch das, was wir vorkonzipieren, da bestimmen die Bewohner selbst drüber" (Interview 4, Z. 470 ff.) Die Diversität der Bewohner*innen könne Urban Coop aufgrund des dafür notwendigen Kontrollaufwands nicht sicherstellen. Die AKS betont,

dass die Sicherung des Wohnraums und der Konzepte von Wohnprojekten von den jeweiligen Akteuren abhänge, teilweise aber auch von den Mieter*innen selbst. Die langfristige Sicherung des Wohnraums sieht sie allerdings als zentrale Voraussetzung ihrer Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten Immobilienakteuren.

Auf einen Blick

- Starke Überzeugung der interviewten Personen für gemeinschaftliches Wohnen und hohe Identifikation mit ihrer Arbeit
- Fehlende Unterstützungsstrukturen als Anlass der Gründung verschiedener Akteure trotz unterschiedlicher Kontexte
- Unterschiedlich differenziertes Verständnis von Gemeinwohlorientierung
- Genannte Aspekte größtenteils im Einklang mit den Kriterien aus Kapitel 2.3 sowie darüber hinausgehend
- Wahrnehmung der Wohnprojekte als sozial(-ökologisch) ausgerichtet
- Unterschiedliche Sicherung ihrer nach eigenem Verständnis gemeinwohlorientierten Ziele je nach Arbeitsschwerpunkt und empfundener Praktizierbarkeit

5.3 Charakterisierung der Arbeit der Akteure

Um die Rolle der Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte beschreiben zu können, ist es wichtig, zu verstehen, wie sie arbeiten. Im Rahmen dieses Kapitels wird zwischen vier unterschiedlichen Formen der direkten Unterstützung unterschieden. Weitergehend werden die Erwartungen an die Akteure, die Herausforderungen ihrer Arbeit und ihre Zukunftsperspektiven thematisiert.

Informations- und Beratungsleistungen

Alle Akteure eint, dass sie gemeinschaftliche Wohnprojekte informieren und beraten. Dabei unterscheiden sie sich jedoch im Ausmaß basierend auf ihren Zielgruppen und (personellen) Kapazitäten. Zentrale Anlaufstelle für diverse Belange gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin ist die Netzwerkagentur. Sowohl Einzelpersonen, die nach Mitstreiter*innen suchen, Menschen mit konkreten Fragen zu Themen wie Planungsrecht oder Verträgen als auch bestehende Wohnprojekte mit Beratungsbedarf oder allgemein an dem Thema Interessierte werden von der Netzwerkagentur beraten. Sie führt Erstgespräche, initiiert sogenannte Wohntische und Freitagscafés und begleitet Wohnprojekte über Jahre hinweg. Die acht Wohntische finden in unterschiedlichen Bezirken statt und dienen der Gruppenfindung. Interessierte können dort hingehen und Gleichgesinnte kennenlernen. Nach den ersten Sitzungen, die die Netzwerkagentur organisiert und moderiert, übergibt sie diese Aufgaben langsam an die Gruppen. In den Freitagscafés werden für viele Gruppen relevante Themen, wie zum Beispiel die Finanzierung oder Gruppenorganisation, aufgegriffen und mithilfe von eingeladenen Expert*innen erörtert. Je nach Nachfrage variieren die Themen, manchmal dient die Veranstaltung auch vorwiegend dem Austausch zwischen Wohnprojekten, welche teilweise im Anschluss besichtigt werden können. Die Netzwerkagentur stellt außerdem auf ihrer Webseite umfassendes Material wie zum Beispiel eine Broschüre mit den Schritten von der Idee bis zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zur Verfügung.

Auch die Stiftung trias verweist für Informationen gerne auf zahlreiche veröffentlichte Broschüren und Literatur. Sie versteht dies als „Bildungsarbeit" (Interview 2, Z. 230). Dazu gehört auch die Unterhaltung und Pflege ihres Wohnprojekte-Portals, in dem zahlreiche Wohnprojekte in Deutschland mit weitergehenden Informationen gelistet sind. Aktuelle Informationen, wie zum Beispiel zu Förderprogrammen oder neuen Projekten, werden über Social-Media-Kanäle sowie einen Rundbrief veröffentlicht. Außerdem bietet die Stiftung trias sehr praktische Hilfestellungen wie Vorlagen zur Ausgestaltung von Verträgen basierend auf vorherigen Wohnprojekten. Prinzipiell

profitieren Gruppen vor allem von der breiten, langjährigen Erfahrung der Stiftung trias und der Netzwerkagentur.

Das Martinswerk unterstützt unter anderem Gruppen, die ein Mietshaus kaufen wollen, die bereits Teil eines bestehenden Projektes sind, oder solche, die Probleme mit ihrer/m Vermieter*in haben. Dabei helfen sie bei Fragen rund um die Gesellschaftsform und bei der Kalkulation für einen möglichen Kauf eines Mietshauses, auch wenn dieses nicht Teil des Martinswerks werden soll. Die Netzwerkagentur nennt in diesem Zusammenhang auch Beratung zum Thema Vorkaufsrecht als ein Thema ihrer Arbeit, wenn auch nur in sehr geringem Umfang. Anders ist es bei der AKS, die ihren Schwerpunkt auf Informationen und Beratung rund um das Thema Hauskauf legt. Darunter fällt Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten sowie Zusammenarbeit mit potenziellen Partner*innen wie Genossenschaften oder dem MHS. In diesem Zusammenhang bieten sie gezielt „Erstunterstützung“ (Interview 5, Z. 166) für Gruppen an, die noch nicht wissen, welche Akteure sie für ihre Belange gezielt ansprechen können oder sollten. Das unterscheide die AKS auch von anderen Akteuren in diesem Bereich: „Also viele Genossenschaften, Stiftungen, und so weiter, haben gar nicht die Kapazität, so eine Erstberatung zu machen, und bekommen viele Anfragen, die sie nicht bearbeiten können.“ (Interview 5, Z. 331 ff.)

Um diese Anfragen gezielter und effizienter beantworten oder weiterleiten zu können, erarbeitet die AKS Steckbriefe gemeinwohlorientierter Immobilienakteure. Aus diesen soll hervorgehen, wann welche Akteure wofür ansprechbar sind oder was für sie relevante Anfragen sind. Darüber hinaus berät die AKS Mieter*innengemeinschaften bei konkreten Vorkaufsrechtsfällen. Die AKS bezieht auch politisch klar Stellung und unterstützt Einzelpersonen oder Gruppen dabei, sich untereinander zu vernetzen und sich (gemeinsam) politisch zu engagieren. Urban Coop konzentriert sich in ihrer Arbeit vor allem auf ihre eigenen Projekte und bietet in diesem Zusammenhang Informationsveranstaltungen für an dem jeweiligen Projekt Interessierte an.

Mitwirkung bei der Projektumsetzung

Im Gegensatz zur AKS und zur Netzwerkagentur bieten die Stiftung trias, das Martinswerk und Urban Coop nicht nur Informations- und Beratungsleistungen, sie sind auch an der Umsetzung von Wohnprojekten direkt beteiligt. Die Stiftung trias hat sogenannte Vermögensprojekte. In diesen agiert sie als Grundstückseigentümerin und vergibt die Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte im Erbbaurecht. Um das Grundstück zu erwerben, hat sie verschiedene Finanzierungsmodelle. Diese basieren im Regelfall auf einer gemeinsamen Finanzierung durch die Stiftung sowie die Wohnprojekte und ihr privates Umfeld mithilfe von Krediten. Die Stiftung sucht dabei nicht aktiv nach Grundstücken und zielt auch nicht auf Kapitalanlagen in Form von Immo-

bilien ab. Die im Rahmen der Vermögensprojekte unterstützten gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden von der Stiftung trias tendenziell intensiver begleitet, wobei es auch hier Unterschiede gibt. Je nach Bedarf begleitet sie Gruppen zum Beispiel zu wichtigen Gesprächen wie Notarterminen oder Gesprächen mit der Kommune und kümmert sich mit um die Verwaltungsarbeit. Neben ihrer Rolle als Erbbaurechtgeberin profitieren die Gruppen laut ihrer Aussage nicht nur von der finanziellen Unterstützung, sondern auch von ihrer Reputation, die sie zum Beispiel bei Banken zur Aufwertung der Bonität einsetzen kann. Ein aktuelles Berliner Beispiel ist die Schöneberger Linse, dort hat die Stiftung trias das Grundstück gekauft. Dieser Prozess dauerte dreieinhalb Jahre, was das nötige Durchhaltevermögen der Projekte unterstreicht. Da kommunale Grundstücke zukünftig jedoch nur noch durch das Land Berlin selbst im Erbbaurecht vergeben werden, kommt dieses Modell erstmal kaum noch zum Tragen.

Neben den Vermögensprojekten fördert die Stiftung trias Projekte gemeinnütziger Träger mit bis zu 10.000 Euro oder mit Darlehen bis zu 100.000 Euro je nach finanzieller Lage der Stiftung. Sie bedauert, dass sie aufgrund steuerlicher Auflagen nur gemeinnützige Träger finanziell fördern kann. Das schließt Zuschüsse zu Vorhaben von Genossenschaften aus, auch wenn diese im Sinne der Stiftungszwecke sind, wie beispielsweise Flächenentsiegelung oder Fassadenbegrünung. Da die meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte nicht gemeinnützig sind, profitieren sie davon im Allgemeinen weniger oder nur indirekt, zum Beispiel durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen für einen Verein mit Wohnpflegegruppe durch die Stiftung. Die Stiftung ist dabei „unternehmerisch aufgestellt“ (Interview 2, Z. 310): Die Entscheidung über solche Wohnprojekte trifft allein die Geschäftsstelle, sodass sie schnell handlungsfähig ist. Unter der Voraussetzung, dass das Wohnprojekt den Stiftungszielen entspricht, ist die finanzielle Situation der Stiftung bei solchen Förderentscheidungen ausschlaggebend.

Das Martinswerk hat je nach Wohnprojekt verschiedene Rollen: Es tritt als Erbbaurechtgeber, Erbbaurechtnehmer mit Immobilieneigentum, Generalmieter oder Mieter auf. In der Rolle des Erbbaurechtsgebers fungiert der Verein ähnlich wie die Stiftung trias. In anderen Wohnprojekten ist der Verein jedoch selbst Erbbaurechtnehmer von einer Stiftung. In den Eigentumsprojekten gehören dem Martinswerk die Immobilien und es vermietet diese als Verein. Seine Rolle als Vermieter gestaltet sich dabei nach den Wünschen des Wohnprojektes. Mietzahlungen werden mithilfe eines gesamtschuldnerischen Mietvertrags mit der Gruppe geregelt, welche ein Belegungsrecht erhält. Im Falle der zwei Generalmietverträge mietet das Martinswerk komplette Häuser von degewo beziehungsweise gesobau an. Außerdem hat es 22 Wohneinheiten angemietet und auch bei sechs Dachgeschosswohnungen in Kirchengemeinden tritt der Verein als Mieter der Wohnungen auf. Durch die Untervermietung an die Gruppenmit-

glieder nimmt das Martinswerk so eine „Mittlerrolle zwischen Vermieter und tatsächlichem Nutzer (sic)" (Interview 1, Z. 26 f.) ein und tritt gegenüber dem/der Vermieter*in als Ansprechpartner und Verantwortlicher auf. Das Martinswerk hat in diesen Fällen entsprechende Pflichten und muss zum Beispiel die Mietzahlungen garantieren oder bei Reparaturbedarfen die vermietende Instanz informieren. Für ein Wohnprojekt in Frankfurt am Main sowie in Potsdam hat es zudem jeweils eine gGmbH als Tochterunternehmen gegründet (siehe Abbildung 9).

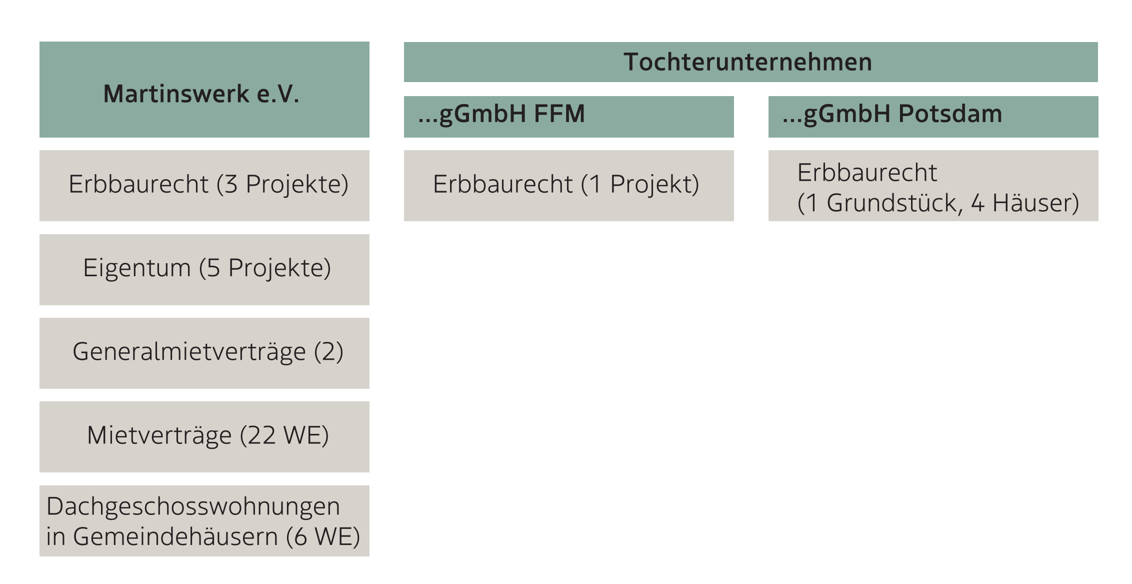


Abb. 9 Wohnprojekte des Martinswerks (eigene Darstellung)

Urban Coop hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt auf der Projektentwicklung eigener Projekte. Dafür begeben sie sich auf Grundstückssuche und bewerben sich auf Konzeptverfahren des Landes Berlin. Gleichzeitig können sich allgemein an Projekten der Urban Coop Interessierte auf ihrer Webseite als Anwärter*innen gegen einen Beitrag von 200 Euro (100 Euro reduziert) registrieren. Für ihre Teilnahme an dem Wettbewerb gründet die Urban Coop eine Bauträgergenossenschaft. Bei Erfolg wird diese an interessierte Anwärter*innen übergeben, die die Genossenschaft dann übernehmen. Im Rahmen des Verfahrens arbeitet Urban Coop mit Architekt*innen zusammen und führt Gespräche mit Banken, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts sicherzustellen, den Eigenkapitalbedarf festzustellen und die Finanzierungsmöglichkeiten auszuloten. Die Projektentwicklung, inklusive der architektonischen Planungen, macht Urban Coop in Vorleistung. Dafür wird sie erst bei erfolgreicher Übergabe der Genossenschaft an die neuen Mitglieder von diesen vergütet. Der Fokus des gemeinschaftlichen Wohnens liegt in diesem Modell weniger auf den Mitgliedern, sondern mehr auf der architektonischen Gestaltung der Gebäude. Diese werden mit Gemeinschaftsflächen und Begegnungsräumen konzipiert, sodass „die Architektur den Menschen

diesen Rahmen und diesen Raum gibt und den Rahmen schafft für gemeinschaftliches Zusammenleben" (Interview 4, Z. 647 f.). Damit aus Anwärter*innen Mitglieder der neuen Genossenschaft werden, bietet Urban Coop während des Prozesses Informationsveranstaltungen für Interessierte des Projekts an. Diese bieten einen Rahmen, um sich kennenzulernen und Feedback zu den bisherigen Planungen zu geben.

Unterstützung bei der Gruppenorganisation

Neben konkreten Projektumsetzungen ist die Unterstützung bei der Gruppenorganisation meist weniger sichtbar. Alle Akteure erwähnen die Langwierigkeit von Gruppenfindungen und Projektumsetzung und die Herausforderung der internen Gruppenorganisation. In diesem Zusammenhang spricht die Stiftung trias von einer „[m]entalen" (Interview 2, Z. 275) Unterstützung. Durch ihre Erfahrung kann die Stiftung die Gruppe bei Zweifeln oder Unsicherheiten während der Realisierung ihres Wohnprojekts bestärken. Insbesondere bei ihren Vermögensprojekten stellt die Stiftung hier als konstante Ansprechpartnerin eine wichtige Konstante dar.

Die Netzwerkagentur, das Martinswerk sowie die AKS informieren und beraten Gruppen zu Möglichkeiten der Selbstorganisation. Das Martinswerk hat langjährige Erfahrung in der Moderation und Mediation, auch in teils zerstrittenen Häusern oder Wohngemeinschaften. Es versteht sich als „Kummerkasten" (Interview 1, Z. 443), auch bei privaten Problemen wie zum Beispiel finanziellen Schwierigkeiten einzelner Bewohner*innen. Grundlage dafür ist das persönliche Verhältnis der Mitarbeitenden zu fast allen Bewohner*innen seiner Projekte. Die Netzwerkagentur beschäftigt einen Sozialpädagogen in ihrem Team, der Menschen auch dabei hilft, herauszufinden, inwieweit sie zueinander passen und wie sie sich in der Gruppe organisieren können. Außerdem unterstützt die Netzwerkagentur Gruppen in ihrer Findungsphase, indem sie die ersten Treffen der Wohntische moderiert oder ein Speed-Dating zum Kennenlernen anbietet. Die Urban Coop erleichtert dieses Kennenlernen im Rahmen ihrer eigenen Projekte. Im weiteren Verfahren bietet sie außerdem Coaching für die Mitglieder der neuen Genossenschaft an, zum Beispiel zum Thema Entscheidungsfindung. Neben solchen direkten Hilfen bei der Selbstorganisation bietet die AKS außerdem einen Materialpool an, der Gruppen zum Beispiel bei der Ausrichtung von Veranstaltungen mit Lastenrädern oder technischer Ausstattung unterstützt.

Weiterleitung an andere Akteure

Nicht bei allen Belangen sind die Akteure selbst die richtigen Ansprechpartner. Die Stiftung trias versteht sich selbst als „Informationsdrehscheibe" (Interview 2, Z. 162). Sie vernetzt primär angehende Wohnprojekte mit anderen Akteuren, wie zum Beispiel mit Berater*innen vor Ort, oder sie verweist auf ihr Wohnprojekte-Portal. Das

gilt selbst für die Wohnprojekte im Rahmen ihrer Vermögensprojekte, da die Mitarbeiter*innen „die Intensität, die dort gebraucht wird, nicht leisten können" (Interview 2, Z. 149 f.). Eine potenzielle Stelle, an die weitergeleitet wird, ist die Netzwerkagentur. Diese wiederum verweist die Projekte je nach Fragestellung oder anstehenden Aufgaben an Menschen aus ihrem „Netzwerk an Fachleuten" (Interview 3, Z. 475). Alternativ vermittelt sie vereinzelt auch interessierte Personen an bestehende Projekte, zum Beispiel von Genossenschaften oder des Mietshäuser Syndikats, sofern in diesen noch Bedarf an Mitgliedern besteht. Auch die AKS leitet an diese Akteure weiter, da sie bestehende Mieter*innengemeinschaften potenziell beim Hauskauf unterstützen können.

Kontaktaufnahme und Außenwahrnehmung der Akteure

Was die Art der Kontaktaufnahme mit interessierten Einzelpersonen, Gruppen oder Wohnprojekten angeht, reagieren alle Akteure primär auf Anfragen und agieren nur selten proaktiv. Laut Aussage der Stiftung trias kommen Wohnprojekte „ganz stark auf [sie] zu" (Interview, Z. 410 f.). Nur selten komme es vor, dass ihr ein Grundstück oder Gebäude angeboten wird, welches sie an suchende Gruppen vermitteln kann. Dennoch betreibt sie Öffentlichkeitsarbeit und erreicht ihre Zielgruppe über verschiedene Kanäle und Netzwerke. Bei der AKS ist es ähnlich, diese fände eine proaktive Arbeit allerdings auch wünschenswert. Ein Teil der Anfragen erfolgt aufgrund ihrer Mitarbeit bei Mieter*innenversammlungen, welche vom Bezirksamt für potenziell durch das Vorkaufsrecht erwerbbare Häuser durchgeführt werden und bei welchen die AKS als Informationsstelle benannt wird. Auch das Martinswerk ist ausschließlich reagierend tätig, ist damit allerdings sehr zufrieden: „Es [ist] für uns viel angenehmer die Gruppen kommen zu uns, gucken an was wir zu bieten haben und sagen dann ja/nein und dann ist schön." (Interview 1, Z. 1099 f.)

Die Außenwahrnehmung der Akteure durch anfragende Gruppen oder Einzelpersonen passt dabei teilweise nicht mit den tatsächlichen Möglichkeiten der Akteure zusammen, sodass nicht alle Erwartungen erfüllt werden können. In die Stiftung trias werden häufig große Hoffnungen in Bezug auf finanzielle Unterstützung sowohl in Form von Förderungen als auch beim Immobilien- oder Grundstückskauf gesetzt. Diese werden oft enttäuscht, da die Stiftung nur gemeinnützige Vorhaben fördern kann und nicht über genug Eigenkapital verfügt, um alle Anfragen möglich zu machen. Die Diskrepanz zwischen Erwartungen und tatsächlichen Möglichkeiten ist hier trotz der erfolgreichen Arbeit der Stiftung groß: „um die Ansprüche, die von außen kommen, zu erfüllen, müssten es Millionen sein" (Interview 2, Z. 379 f.). Das Martinswerk wird ebenfalls oft als finanzstärker wahrgenommen, als es tatsächlich ist. Es habe „zwar ganz viel Eigentum aber eigentlich gehört das alles den Banken" (Interview 1, Z. 702 f.).

Herausforderungen

In ihrer Arbeit sehen sich die Akteure mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert, die vielmals in Zusammenhang mit den in Kapitel 5.1 beschriebenen Rahmenbedingungen stehen. Ein wiederkehrendes Thema sind finanzielle und personelle Ressourcen, die den Handlungsspielraum der Akteure vorgeben. Für die Stiftung trias ist es trotz ihrer steigenden Ressourcen herausfordernd, an ausreichend Kapital zum Erwerb von Grundstücken zu kommen. Urban Coop steht vor finanziellen Hürden, da sie mit ihren Projekten in Vorleistung geht. Außerdem geht sie zurzeit erst ihr zweites Projekt an und ist durch ihre geringe Größe stark von dem Erfolg ihrer einzelnen Projekte abhängig. Da sich alle Ressourcen auf einzelne Projekte fokussieren, besteht ein hohes finanzielles Risiko bei Verzögerungen oder nicht erfolgreicher Wettbewerbsteilnahme. Dementsprechend hat sie auch nur begrenzte Kapazitäten für Unterstützungsleistungen außerhalb ihrer eigenen Projekte. Auch das Martinswerk ist mit seinen zwei geschäftsführenden Stellen mit alltäglichen Anfragen und Verwaltungsaufgaben ausgelastet. Weitere wünschenswerte Aufgaben, wie zum Beispiel öffentliche Veranstaltungen zu organisieren oder eine stärkere Interessensvertretung gegenüber Politik und Verwaltung zu betreiben, werden daher nicht weiterverfolgt. Die Stiftung trias ist räumlich sowie inhaltlich in ihrem Handeln breiter aufgestellt, beklagt jedoch auch, dass insbesondere die bundesweite Arbeit aufgrund der langen Strecken mit sechs Menschen herausfordernd ist.

Neben dem engen personellen und finanziellen Rahmen führt auch die hohe Identifikation der für die Akteure tätigen Personen mit ihrer Arbeit zu einer emotionalen und psychischen Belastung. Die Stiftung trias thematisiert beispielsweise den Umgang mit gescheiterten Projekten: „Tut dann auch manchmal weh, schmerzt, ja [...]. Aber gehört vielleicht dazu.“ (Interview 2, Z. 538 f.). Die AKS spricht von einer psychischen Belastung durch permanenten Zeit- und Handlungsdruck, der sowohl auf ihnen als auch auf den Ratsuchenden lastet: „Weil das ist auch immer so eine Sache, die natürlich Stress verursacht, wenn die Leute, die zu dir kommen, irgendwie so völlig hilflos oder in einer bedrohten Situation sind, das belastet dich natürlich auch selber.“ (Interview 5, Z. 429 ff.)

Genau wie die AKS sieht sich auch Urban Coop unter ständigem Zeitdruck durch die Vorgaben der Konzeptverfahren. Deswegen sind die Mitwirkungsmöglichkeiten der Interessierten bei der architektonischen Planung sehr eingeschränkt. Bei erfolgreicher Teilnahme brauche es schnelle, verbindliche Zusagen und Gelder, denn „Zeitverlust bedeutet einfach immer Kostenanstieg“ (Interview 4, Z. 260). Das stünde im Widerspruch zu der Zeit, die Menschen erstens für solch eine Entscheidung über den zukünftigen Wohnort und zweitens für die Organisation des Geldes brauchen. Das

trifft besonders auf die langwierigen Gruppenfindungs- und Entscheidungsprozesse gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu. Aus diesen Gründen kann Urban Coop mit ihrem Modell nicht auf dem freien Markt konkurrieren und ist auf Konzeptverfahren des Landes Berlin angewiesen.

Darüber hinaus problematisiert die Netzwerkagentur, dass es oftmals keine eindeutigen Ansprechpartner*innen für ihre Anliegen gebe. So hat sie zum Beispiel im Austausch mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit diversen Ansprechpersonen in verschiedenen Abteilungen zu tun. Außerdem erschwere die derzeitige Wahrnehmung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Mehraufwand, die Perspektive kommunaler Wohnungsbaugesellschaften zu verändern und das Thema stärker zu institutionalisieren.

Die AKS sieht einen „Spagat" zwischen dem strukturellen Aufbau ihrer Organisation und der parallel stattfindenden inhaltlichen Arbeit. Das sei „sehr auslastend, sag ich mal, wenn nicht überlastend." (Interview 5, Z. 783 f.) Die Urban Coop spricht von ihrer Arbeit allgemein als einem „schwierige[n] Weg. Auf jeden Fall, aber wir bleiben dran." (Interview 4, Z. 655) Das Martinswerk bezeichnet außerdem seine Organisationsstruktur als Herausforderung. Es sei schwierig, basisdemokratische Strukturen trotz gegebener Abhängigkeiten und Informationsasymmetrien, beispielsweise zwischen dem Vorstand und der Geschäftsführung oder der Geschäftsführung und den Mitgliedern, umzusetzen. Überhaupt sei „Basisdemokratie [...] langsam. Eine Schnecke" (Interview 1, Z. 1353).

Zukunftsperspektiven

In Bezug auf ihre Zukunftsperspektive machen die Akteure verschiedene Aussagen, welche sich teilweise auf die räumliche Dimension ihrer Arbeit beziehen. Die Stiftung trias sieht Projekte außerhalb von Großstädten als Herausforderung an, da es dort ein geringes Netzwerk an unterstützenden Strukturen gebe. Sie wünscht sich für ihre zukünftige Arbeit eine stärkere regionale Vernetzung mit Mitarbeitenden an unterschiedlichen Standorten. Das Martinswerk kann sich aufgrund der schwierigen Situation für Wohnprojekte in Berlin vorstellen, zukünftig auch mehr in Brandenburg tätig zu sein. Die AKS hingegen wünscht sich einen stärkeren Austausch mit anderen Bezirken und mit der Senatsverwaltung, um herauszufinden, inwieweit ihre Struktur auch auf andere räumliche Kontexte übertragbar ist.

Daneben zeichnen sich einige Akteure durch thematische Schwerpunkte ihrer Arbeit aus, die sie in Zukunft verstärkt angehen möchten. Die Stiftung trias nennt hier bodenpolitische Veranstaltungen oder die Zusammenarbeit mit beispielsweise Community

Land Trust (CLT)-Initiativen*. Auch das Thema Klima und nachhaltiges Bauen soll stärker in den Fokus rücken. Für das Martinswerk ist das Thema Wohnen im Alter für seine zukünftige Arbeit von zentraler Bedeutung, die Netzwerkagentur möchte sich vertieft mit inklusivem Wohnen auseinandersetzen. Dafür erhofft sie sich eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales.

Im Hinblick auf ihre Organisationsstruktur haben die Akteure unterschiedliche Ambitionen. Das Martinswerk möchte nur langsam weiterwachsen, um den persönlichen Kontakt und Zusammenhalt mit den Wohnprojekten und bestehenden Mitgliedern zu bewahren. Die AKS freut sich über „gesichertere Arbeitsverhältnisse" (Interview 5, Z. 736 f.), da sie zukünftig höchstwahrscheinlich unbefristete Stellen haben wird. Sie möchte vor allem in der Öffentlichkeit stärker sichtbar werden und Teil der öffentlichen Debatte sein. Die AKS wünscht sich außerdem eine stärkere Vernetzung mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Landespolitik. Ziel ist es, den Vorbildcharakter der AKS zu stärken. Die Netzwerkagentur möchte ihre bestehende Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften weiter ausbauen. Sie wirkt auf die Einführung eines formalisierten Prozesses für Wohnprojekte in Neubauvorhaben hin. Dieser könnte eine Art konzeptioneller Wettbewerb sein, für den auch bereits Kriterien erarbeitet wurden.

* Ein CLT ist eine gemeinschaftliche Eigentumsform, die bisher vor allem in den USA und in Großbritannien verbreitet ist. Über die Nutzung der Grundstücke und Immobilien des CLT entscheidet ein Gremium aus Nutzer*innen, Nachbarschaft und Vertreter*innen aus Politik und Verwaltung, die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Erbbaurecht. In Berlin gibt es seit 2018 eine CLT-Initiative, die 2021 mit der Stadtbodenstiftung den ersten CLT in Deutschland gegründet hat (Stadtbodenstiftung, 2021).

Auf einen Blick

- Informationen und Beratung durch alle Akteure, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß mit verschiedenen Schwerpunkten
- Teilweise direkte Beteiligung an konkreten Wohnprojekten (zum Beispiel als Erbbaurechtgeber oder Projektentwickler)
- Primär auf Anfragen reagierend, weniger proaktiv agierend
- Viel Weiterleitung an andere Akteure, da Zielgruppe für Außenstehende nicht immer klar erkenntlich
- Finanzielle und personelle Herausforderungen bei allen Akteuren
- Zukünftig neue thematische Schwerpunkte sowie stärkere Zusammenarbeit mit Politik, Verwaltung und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

5.4 Zusammenarbeit mit anderen Akteuren

Die fünf Akteure sind auf verschiedenen Ebenen zu unterschiedlichen Zwecken mit anderen Akteuren vernetzt. Über alle Akteure hinweg hat sich dabei gezeigt, dass diese Zusammenarbeit in den meisten Fällen auf persönlichen Kontakten und vor allem bei den länger bestehenden Akteuren auf langjährigen Beziehungen basiert. Diese stehen wiederum im Zusammenhang mit der in Kapitel 5.2 beschriebenen ideellen Überzeugung der Akteure. Das zeigt sich insbesondere bei den schon länger bestehenden Akteuren. Das Martinswerk erklärt: „Das sind auch persönliche Kontakte [...]. Also das läuft VIEL, also ich denke, wir sind auch so jemand, so Menschen, die das auch gerne pflegen. Weil es ist einfach verbindlicher." (Interview 1, Z. 961 ff.)

Im Einklang damit konstatiert die Stiftung trias, dass „man natürlich über die Jahre Kontakte aufgebaut" hat (Interview 2, Z. 525). Weitergehend beschreibt sie Mitarbeitende des Mietshäuser Syndikats als „Kolleginnen und Kollegen" (Interview 1, Z. 309), was auf die persönliche Beziehung und gemeinsame Überzeugung hinweist. Diese Kontakte bauen sich bei konkreter Projektzusammenarbeit auf, entstehen aber auch im Rahmen von Veranstaltungen und Treffen verschiedener Verbände und Netzwerke. Neben der Zusammenarbeit mit Netzwerken und Verbänden arbeiten die Akteure auch mit Politik und Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Stiftungen sowie Dienstleistungsunternehmen und Banken zusammen.

Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung

Wie an verschiedenen Stellen deutlich wurde, spielen politische, institutionelle und gesetzliche Rahmenbedingungen eine zentrale Rolle für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie für die Akteure zur Unterstützung dieser. Dementsprechend stehen auch die Akteure in unterschiedlicher Rolle und Intensität mit Politik und Verwaltung in Kontakt. In den meisten Fällen kann die Zusammenarbeit eher als Interessensvertretung der Akteure gegenüber Politik und Verwaltung bezeichnet werden. Die Stiftung trias muss sich dabei aufgrund ihrer Rechtsform in ihrer Arbeit auf ihre Stiftungszwecke, also die Themen Boden, Wohnen und Ökologie, beschränken. Ein mögliches Format für eine Stärkung der Themen in der öffentlichen Wahrnehmung ist eine Konferenz oder Stellungnahme wie zum Beispiel die Schwerter Erklärung*.

* Die Schwerter Erklärung war das Ergebnis einer zweitätigen Bodentagung, die die Stiftung trias 2017 organisierte. Gut 40 Expert*innen aus Politik, Verwaltung, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen erarbeiteten in Workshops Umsetzungsmöglichkeiten für Bodenfonds und andere Instrumente für die langfristige, nicht-spekulative Sicherung des Bodens. Gefordert wurde unter anderem, den Zugang aller gesellschaftlichen Gruppen zu Grund und Boden sicherzustellen, Bodenfonds einzurichten und die Vergabe von kommunalen Grundstücken im Erbbaurecht und über Konzeptverfahren durchzuführen.

Im Rahmen solcher Formate arbeitet die Stiftung auch mit anderen Akteuren zusammen. Schwerpunkte ihrer politischen Arbeit liegen auf der breiteren Anwendung des Erbbaurechts für einen nachhaltigen Umgang mit Boden sowie auf der Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In diesem Themenfeld berät sie Kommunen, arbeitet mit Fraktionen zusammen oder wird mit der Organisation von Veranstaltungen beauftragt. In Berlin hat sie konkret mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie mit der BIM zu tun. Sie möchte mit ihrer Arbeit unter anderem dazu beitragen, dass Wohnprojekte als kompetente Partner in der Schaffung von Wohnraum gesehen werden:

> „Und da wird immer jemand im blauen Anzug mit einer schicken Visitenkarte und einem dicken Auto erwartet, das ist der Investor. Und wenn dann aber eine Gruppe von zwölf Leuten vor dem Bürgermeister steht, dann erkennt der nicht, dass das der Investor ist. [...] Also für Zivilgesellschaft offen zu sein, Zivilgesellschaft auch als Qualität zu erkennen. Dass man sagt, wenn ich ein Wohnprojekt habe, kriege ich um so viel mehr als wenn mir ein Bauträger irgendein Haus dahin stellt." (Interview 2, Z. 557 ff.)

Auch auf Bundesebene spricht die Stiftung trias mit Abgeordneten oder ist in Arbeitsgruppen einzelner Ministerien tätig. Dort setzt sie sich unter anderem für eine zuständige Stelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte auf Bundesebene sowie eine passende Rechtsform für kleine Wohnprojekte ein. Auch Urban Coop ist Teil einer Interessensvertretung. Sie ist Mitglied im Bündnis Junger Genossenschaften, welches die Interessen junger Genossenschaften gegenüber der Politik und Verwaltung vertritt. Ziele dabei sind, den Anteil „genossenschaftliche[r] Wohnungen alleine schon mal konstant zu halten" (Interview 4, Z. 322 f.) und „ein Genossenschaftsquartier zusammen [zu] bauen" (Interview 4, Z. 328 f.). Konkret setzt sie sich dafür ein, dass junge Genossenschaften im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke gezielt berücksichtigt werden und nicht nur schwer zu bebauende Restgrundstücke bekommen. Außerdem hofft sie, mit ihrer Stimme zu einer besseren Ausgestaltung der Konzeptverfahren und Förderprogramme beitragen zu können.

Die Netzwerkagentur setzt sich ebenfalls gezielt für die Interessen gemeinschaftlicher Wohnprojekte ein. Das bedeutet, dass sie neben konkreten Anliegen auch dazu beitragen möchte, dass das Thema an verschiedenen Stellen in Politik und Verwaltung mehr Berücksichtigung findet und mitgedacht wird. Je nach politischer Ausgangslage kann diese Interessensvertretung auch breiter ausfallen. Nach der Privatisierungswelle in den 1990er bis 2000er Jahren hat sich die STATTBAU GmbH unter anderem für eine allgemein stärkere Berücksichtigung des sozialen Segments im Wohnungsmarkt eingesetzt. Zu einem späteren Zeitpunkt hat die Netzwerkagentur

eine 20 bis 25 %-Quote für kleine Genossenschaftsprojekte in neuen Stadtquartieren gefordert. Um diese Interessen voranzubringen, arbeitet die Netzwerkagentur mit verschiedenen Verwaltungsebenen wie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Integration, Soziales und Gesundheit und den Bezirksämtern zusammen. Ihr Verhältnis beschreibt sie folgendermaßen:

> „Mhm ach ich glaube wir haben zu fast allen ein einigermaßen gutes Verhältnis, wir sind bekannt dafür, dass wir durchaus manchmal auch renitent sind in unseren Forderungen und immer wieder auch mal auftauchen. [...] Wir versuchen vielmehr, sie zu überzeugen und konstruktiv mit ihnen zusammenzuarbeiten." (Interview 3, Z. 679 ff.)

Auch die AKS erachtet die Politik als eine zentrale Stelle. Sie sieht politische Unterstützung als wichtige Voraussetzung für eine gefestigte und strategische Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und privatwirtschaftlichen Akteuren. Im Rahmen von Mieter*innenversammlungen im Bezirksamt werden potenzielle Vorkaufsrechtsfälle besprochen. Teil dieser Besprechung sind vertretende Personen der AKS, der Milieuschutzgruppe des Bezirksamts sowie der asum GmbH, die die Mieter*innenberatung für das Bezirksamt macht. Außerdem gibt es neben Arbeitsgruppen in der Verwaltung eine Steuerungsrunde, in der der Trägerverein der AKS, Initiativen, Verwaltung und BVV-Mitglieder zusammenkommen.

Das Martinswerk hat in seiner politischen Arbeit primär projektbezogene Ziele für den Verein. Die Arbeit hängt dabei von einzelnen Personen ab, die sich aufgrund ihres persönlichen Interesses oder ihrer Verbindungen zu relevanten Ansprechpartner*innen im Rahmen konkreter Projekte für die Interessen des Martinswerks einsetzen. Meistens zielt diese Arbeit darauf ab, im Kontext laufender Projekte an neue Wohnungen zu kommen. Im Rahmen konkreter Wohnprojekte arbeitet es auch mit Kommunen zusammen. Ein Beispiel hierfür ist seine Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam in den 1980er und 1990er Jahren im Zuge der Legalisierung von Hausbesetzungen.

Zusammenarbeit mit Netzwerken und Verbänden

Wie in vorherigen Abschnitten deutlich geworden ist, hat auch die Vernetzung der Akteure untereinander oftmals die Änderung von politischen und institutionellen Rahmenbedingungen zum Ziel. Die Stiftung trias vernetzt sich mit anderen Akteuren, um sich inhaltlich auszutauschen, gemeinsame Ziele voranzubringen und die Themen nachhaltige Bodennutzung und gemeinschaftliches Wohnen stärker in die öffentliche Debatte einzubringen. Dafür arbeiten sie mit dem wohnbund e. V., dem FORUM gemeinschaftliches Wohnen, dem Netzwerk Immovilien, dem Bündnis für Mieten und Wohnen, dem Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, dem vhw – Bun-

desverband für Wohnen und Stadtentwicklung, der Bundesstiftung Baukultur sowie Michael LaFond von der id22 zusammen. Diese Zusammenarbeit mit Organisationen und Verbänden findet vor allem im Rahmen von gemeinsamen Veranstaltungen oder Workshops statt und hat einen räumlichen Schwerpunkt in Berlin. Auch die Netzwerkagentur steht mit den meisten der genannten Akteuren im Austausch und sie unterstützen sich gegenseitig bei der Verbreitung von Neuigkeiten und Informationen, zum Beispiel in Form von Broschüren oder Newslettern. Sie verweist explizit noch auf Co-Housing I Berlin als wichtige Plattform für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Region. Spezifisch werden außerdem die Experimentdays der id22 von drei Akteuren als wichtige Veranstaltung in Berlin genannt, bei der sie involviert sind.

Im Gegensatz zu den anderen Akteuren liegt ein Schwerpunkt der Arbeit der AKS auf der Veränderung der Strukturen der Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft. Es liegt nahe, dass sie dementsprechend viel mit stadtpolitischen Initiativen im Austausch steht, die sie „quasi erfunden haben und weiter unterstützt haben" (Interview 5, Z. 788 f.). Genannte Beispiele sind 200 Häuser zum Thema Eigentumswohnungen oder kusWo zur Ansprache kommunaler Wohnungsunternehmen zur stärkeren Mieter*innenmitbestimmung. Aufgrund von personellen Überschneidungen bei der AKS und dem Projekt Häuser bewegen besteht auch mit dieser Initiative ein enger Austausch. Thematisch liegt der Schwerpunkt hierbei vor allem auf der Ansprache von Eigentümer*innen. Häuser bewegen lässt sich außerdem von GIMA München beraten und tauscht sich mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit und der Stiftung trias aus, sodass indirekt auch die AKS von diesem Austausch profitiert.

Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen und Stiftungen

Ein weiterer Schwerpunkt der Zusammenarbeit liegt im Rahmen konkreter Projekte mit Wohnungsunternehmen und Stiftungen. Darunter fällt die Zusammenarbeit der Netzwerkagentur mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die sie als „die Bauschaffenden der Zeit" ansieht (Interview 3, Z. 521). Die Netzwerkagentur arbeitet an einem „Standardisierungsverfahren für Wohnungsbaugesellschaften" (Interview 3, Z. 589), um Wohnprojekte in den Prozess der Neubauvorhabenplanung standardisiert mit einzubringen. Dafür organisiert sie Workshops mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Sprecher*innen der Wohntische oder anderen Wohnprojekten. Ganz selten arbeitet sie auch mit privaten Wohnungsunternehmen zusammen, sofern diese im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags einen Sozialzweck erfüllen müssen. Die Netzwerkagentur, die Stiftung trias sowie die AKS nennen außerdem Genossenschaften und das Mietshäuser Syndikat als Partner. Die Stiftung trias bezeichnet dabei die Mieter*innengenossenschaft selbstbau als „ganz alte[n] Partner" (Interview 2, Z. 668). Darüber hinaus hat die AKS das Netzwerk gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung

(GI) ins Leben gerufen. Dieses besteht unter anderem aus Vorstandsmitgliedern von Berliner Genossenschaften, Vertreter*innen der LokalBau Plattform, die Neubau im Bezirk koordiniert, aber es werden auch Expert*innen zum Thema Gewerbeentwicklung oder Initiativen eingeladen. Dieses Netzwerk soll „einen regelmäßigen sowohl strategischen als auch fallbezogenen Austausch zwischen GI-Akteuren [...] fördern" (Interview 5, Z. 329 f.). In diesem Rahmen werden zurzeit primär Ankaufsfälle besprochen und es wird unter anderem diskutiert, wie man verschiedene Anfragen besser systematisieren kann.

Die Netzwerkagentur, Urban Coop sowie das Martinswerk arbeiten zudem mit sozialen Trägern zusammen, welche für Urban Coop neben ihrer sozialen Ausrichtung auch aufgrund ihres Eigenkapitals attraktiv sind. Das Martinswerk kommt in diesem Zusammenhang vor allem auf Kirchengemeinden zu sprechen, in deren Beständen es Wohnungen mietet und auch auf Neuanmietungen hofft. Es ist unter anderem Mitglied des Diakonischen Werks Stadtmitte, wo es Wohnungen für Studierende und Geflüchtete anmietet. Die Netzwerkagentur erwähnt das Projekt Prima Bude, wo sie 2019 gemeinsam mit der Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH ein inklusives Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf ins Leben gerufen hat.

Im Kontext seiner Wohnprojekte arbeitet das Martinswerk, genauso wie Urban Coop in ihrem ersten Projekt, mit Stiftungen zusammen. So fungiert zum Beispiel in einigen Wohnprojekten die Stiftung trias als Erbbaurechtgeberin. Das Martinswerk nennt außerdem die Stiftung Werkschule, die Stiftung Nord-Süd-Brücken und die Stiftung Umverteilen als wichtige Unterstützerinnen. Von ersterer hat es ein Haus übernommen, die letzteren beiden halfen bei der Finanzierung von Wohnprojekten. Auch die Stiftung trias arbeitet mit anderen Stiftungen zusammen, zum Beispiel mit der Stiftung Edith Maryon, der Schader Stiftung und dem Netzwerk Wandelstiftungen. Neben dem Austausch über ihre inhaltliche Arbeit freut sich die Stiftung trias dabei über Vermögensanlagen anderer Stiftungen in ihren Vermögensprojekten.

Zusammenarbeit mit Dienstleistungsunternehmen und Banken

Neben Stiftungen und Wohnungsunternehmen haben die Akteure zur Umsetzung der eigenen Projekte oder derer, die sie begleiten, mit Banken oder Dienstleistungsunternehmen wie Berater*innen, Architekt*innen oder Notar*innen zu tun. Als Banken tauchen im Gespräch immer wieder die GLS Bank, die Umweltbank sowie die Triodos Bank auf. Erwähnte Beispiele für Berater*innen sind die L.I.S.T. GmbH sowie die STATTBAU GmbH, als Projektentwickler wird außerdem explizit Winfried Hertel, Gründer von Co-Housing I Berlin, von zwei Akteuren genannt. Diese Zusammenarbeit hilft jedoch nicht nur bei der Umsetzung konkreter gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Vielmehr schafft sie auch neues Wissen und Erfahrungen zu Themen wie barrierefreies Bauen, Design

for all oder zu Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte allgemein, wie die Netzwerkagentur erwähnt.

Position der Akteure im Netzwerk

Die untersuchten Akteure nennen verschiedene Aspekte, durch welche sie sich von anderen Akteuren abgrenzen und wodurch auch ihre eigene Rolle deutlich wird. So positioniert sich die Stiftung trias als einen relevanten Akteur und bezeichnet sich selbst als einen „wahrnehmbare[n] Player" (Interview 2, Z. 858), welcher „in der Szene bekannt wie ein bunter Hund" (Interview 2, Z. 425) sei. Ihre Reichweite wird deutlich bei der Einschätzung, trotz des bundesweiten Arbeitsfeldes in Berlin als „fast lokaler Player" (Interview 2, Z. 695) zu gelten. Diese Positionierung bringt allerdings auch die Herausforderung der hohen Erwartungen mit sich, welche sehr fordernd sein können: „Manchmal erschlägt uns das dann auch, was so alles von uns erwartet wird" (Interview 2, Z. 456). Die Stiftung trias grenzt sich dabei vom ähnlich bekannten Mietshäuser Syndikat ab, welches sich durch Basisorientierung und „sehr viele ehrenamtliche Strukturen" (Interview 2, Z. 307) auszeichne. Die im Gegensatz dazu „sozusagen unternehmerisch[e]" (Interview 2, Z. 309 f.) Aufstellung wird dabei durchaus als Vorteil gesehen, da diese eine schnelle Handlungsfähigkeit beim Kauf von Immobilien ermögliche. Auch von der Stiftung Edith Maryon, welche eine ähnliche Rolle für gemeinschaftliche Wohnprojekte einnimmt, grenzt sie sich ab. Diese sei „schon ein bisschen anders nochmal aufgestellt als wir, weil die zum Beispiel viel stärker bauen und ins Eigentum gehen" (Interview 2, Z. 706 ff.).

Das Martinswerk hingegen betont, dass es trotz seines langen Bestehens ein „wirklich [...] ganz, ganz kleiner Verein" (Interview 1, Z. 775 f.) ist. Dennoch ist es gut vernetzt und kann bei Bedarf die vorhandenen Kontakte nutzen. Mehrfach wird die individuelle, an den Wünschen der Wohnprojekte ausgerichtete Arbeitsweise sowie der enge persönliche Kontakt mit den dort lebenden Menschen betont. Dabei grenzt sich das Martinswerk auch vom Mietshäuser Syndikat ab, denn „die gehen so nach Schema F vor. Die machen immer das gleiche. Was wir immer machen, wir gehen immer der Gruppe nach" (Interview 1, Z. 483 f.). Die AKS hofft, durch ihre neuartige Konzeption als Vorbildgeberin für andere Bezirke und Städte fungieren zu können. Sie äußert sich dabei auch bewusst über ihre trotz des kurzen Bestehens bereits bewirkten Veränderungen. Ein weiteres Merkmal, das die AKS von anderen Akteuren unterscheidet, ist der Versuch, Anfragen zu systematisieren und diese dann an gemeinwohlorientierte Immobilienakteure weiterzuleiten.

Diese drei Akteure nutzen ihre Position bewusst dazu, die Bedarfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte beziehungsweise Mieter*innengemeinschaften zu unterstützen. Bei der Stiftung trias und dem Martinswerk zeigt sich das vor allem durch ihre Position

beim Kontakt mit Banken und bei der AKS in der Unterstützung bei der Kommunikation mit Hauseigentümer*innen.

Die Netzwerkagentur betont vor allem ihre Rolle in der Netzwerkarbeit, welche angesichts der vielen verschiedenen Initiativen notwendig ist. Aufgrund der Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte, welche laut Netzwerkagentur weiter zunehmen wird, brauche es Initiativen, die sich diesem Thema annehmen und sich dazu vernetzen. Auch verallgemeinernd betont sie die Relevanz von Netzwerken. Es sei „natürlich schon auch irgendwie eigentlich wichtig, sie weiter hoch zu halten. Weil so eine Stadt braucht sowas eigentlich" (Interview 3, Z. 880 ff.) Dabei ist sie allerdings der Ansicht, dass diese Funktion zukünftig durchaus auch von einem anderen Akteur übernommen werden könnte. In dem Fall, dass „es irgendwann eine Netzwerkagentur nicht mehr gibt, dann wird es irgendeinen zivilgesellschaftlichen Verbund geben, der das hoffentlich auch ein Stück weit weiterträgt" (Interview 3, Z. 902 ff.). Urban Coop sieht sich selbst im Feld der Projektentwicklungsunternehmen als Sonderfall. Dass diese selbst eine Genossenschaft sind, sei „eher außergewöhnlich" (Interview 4, Z. 16), war aber wichtig aufgrund des Konzepts, die Wohnprojekte stets als Genossenschaften umzusetzen. Auch im Hinblick auf das weitere Ziel von Urban Coop, Genossenschaften bekannter zu machen, sei dies förderlich.

Auf einen Blick

- Zusammenarbeit der Akteure auf Basis persönlicher Kontakte und teils langjähriger Beziehungen
- Positionierung und Forderungen einiger Akteure gegenüber Politik und Verwaltung für die Verbesserung politischer und institutioneller Rahmenbedingungen
- Zusammenschluss verschiedener Akteure in Netzwerken und Verbänden für Erfahrungsaustausch und Interessensvertretung
- Zusammenarbeit mit Stiftungen oder Wohnungsunternehmen (kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder sozialen Trägern), Dienstleistungsunternehmen und sozial-ökologischen Banken vor allem im Rahmen konkreter Projekte
- Unterschiedliche Arbeitsschwerpunkte, Größe und Reichweite der Akteure



6 Die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin

In Berlin gibt es eine gut vernetzte Akteurslandschaft zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Alle Akteure sind deutlich von den Überzeugungen und der Motivation der dort im Alltagsgeschäft tätigen Personen geprägt. Diese zeichnen sich durch eine starke ideelle Überzeugung für gemeinschaftliches Wohnen aus. Dabei decken sich die Aussagen der Akteure in großen Teilen mit den in der Literatur genannten Aspekten wie zum Beispiel positive Wirkungen in die Nachbarschaft oder die soziale Ankerfunktion solcher gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Diese Einschätzung der Wohnprojekte steht in engem Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Gruppenmitglieder durch die Akteure. Die Akteure bezeichnen die Menschen als außerordentlich engagiert und reflektiert mit einer hohen Motivation, mit ihrem Projekt mehr zu erreichen, als nur Wohnraum für sich selbst zu schaffen. In Bezug auf die zukünftige Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte sehen die meisten Akteure einen wachsenden Trend, insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel und sich verändernde Familienverhältnisse. In diesem Zusammenhang betrachten sie trotz geringer Quantität die exemplarische Wirkung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als essenziell.

Ideelle Überzeugung für gemeinschaftliches Wohnen motiviert die Akteure

Im Einklang mit diesen Überzeugungen weisen die interviewten Personen eine hohe Identifikation mit ihrer Arbeit auf. So haben einige von ihnen selbst in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gelebt oder tun es noch und haben vielfach langjährige persönliche oder berufliche Erfahrung in der Szene. Diese ist grundlegend für ihre Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die von diesem Erfahrungswissen und der Vernetzung der Akteure profitieren. Auch die Zusammenarbeit der Akteure untereinander sowie mit Politik und Verwaltung ist stark von persönlichen Beziehungen und dem Engagement der jeweiligen Personen abhängig. Dabei verstehen sich die Akteure nicht als Konkurrenz, sondern als Teil einer kleinen Interessensgemeinschaft, die die Arbeit der anderen wertschätzt, sich bei Bedarf gegenseitig unterstützt, im Rahmen konkreter Projekte zusammenarbeitet oder für politische Einflussnahme gemeinsam Stellung bezieht. In diesem Zusammenhang ist auch die gleichzeitige Tätigkeit

Die wertschätzende Zusammenarbeit der Akteure untereinander ist von persönlichen Beziehungen geprägt

einzelner Personen in anderen Projekten hilfreich. Auf der einen Seite erleichtert und intensiviert das die Vernetzung und den Austausch der Akteure, auf der anderen Seite ist die Arbeit und Ausrichtung der Akteure auch sehr stark von einzelnen Personen geprägt. Sollten einzelne Personen beispielsweise in den Ruhestand gehen oder sich aus anderen Gründen aus ihrer Arbeit zurückziehen, hätte das mit hoher Wahrscheinlichkeit spürbare Folgen für die Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch mit anderen Akteuren. Neben den von den befragten Akteuren selbst genannten Herausforderungen lässt sich somit der Transfer von (Erfahrungs-)Wissen und persönlichen Kontakten als eine zukünftige Herausforderung der Akteure ableiten.

Die Akteure setzen verschiedene Schwerpunkte in der Vermittlung, Beratung und Umsetzung eigener Projekte

Trotz ihrer ähnlichen Überzeugungen unterscheiden sich die untersuchten Akteure in ihren Ansätzen der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Die meisten Akteure sind indirekt unterstützend tätig, teilweise sogar ausschließlich wie z. B. der wohnbund e. V. oder das Bündnis Junger Genossenschaften. Zum einen fördern sie die Vernetzung und den Austausch verschiedener zivilgesellschaftlicher, marktlicher und intermediärer Akteure. Zum anderen setzen sie sich für veränderte Rahmenbedingungen ein und vermitteln somit zwischen den Belangen gemeinschaftlicher Wohnprojekte und staatlicher Akteure. Dabei unterscheiden sich die Akteure in der Ausrichtung ihrer politischen Arbeit und Interessensvertretung. Als von der Senatsverwaltung beauftragte, offizielle Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte hat die Netzwerkagentur genauso wie die Stiftung trias eine relativ große Reichweite. Beide verfügen über langjährige Erfahrung sowie große Bekanntheit und sind politisch gut vernetzt. Sie setzen sich schon lange dafür ein, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in Strukturen und Entscheidungen von Politik und Verwaltung stets mitgedacht werden. Aus dieser Perspektive arbeitet die AKS ähnlich, indem sie Akteure aus Politik und Verwaltung allgemein für eine größere Honorierung zivilgesellschaftlichen Engagements sensibilisieren möchte. Dennoch berichten die Netzwerkagentur und die AKS, welche öffentlich finanziert werden, von diversen Herausforderungen in der Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung. Auch Urban Coop ist

politisch tätig, setzt sich allerdings primär für bessere Rahmenbedingungen für junge Genossenschaften in Berlin ein. Eine Vielzahl der Akteure ist zusätzlich oder primär direkt unterstützend tätig, indem sie eine Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte bilden. Das Beraten und Informieren gemeinschaftlicher Wohnprojekte stellt die größte Schnittmenge der Tätigkeiten der Akteure dar. Selbst dabei lassen sich jedoch Differenzen feststellen. Während zum Beispiel die Stiftung trias, auch bedingt durch ihre bundesweite Tätigkeit, viele Projekte oder interessierte Einzelpersonen primär an andere Akteure weiterleitet oder auf sonstige Informationsquellen verweist, versteht sich die Netzwerkagentur bei allen Fragen als zentrale Ansprechpartnerin in Berlin und macht einen Großteil der Beratung selbst. Akteure wie Stiftungen oder Trägermodelle wie das Mietshäuser Syndikat, das Martinswerk oder Urban Coop setzen außerdem eigene Projekte um, was sie von anderen Akteuren unterscheidet.

Alle Akteure eint ihre Sicht auf die wohnungspolitische Ausgangslage, die vor allem neue, aber auch bestehende gemeinschaftliche Wohnprojekte vor immense Herausforderungen stellt und die Entstehung von gemeinschaftlichem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum fast unmöglich macht. Die Akteure reagieren mit ihrer Arbeit jedoch unterschiedlich auf die mangelnde Verfügbarkeit bezahlbarer Grundstücke und Immobilien sowie die hohen Baukosten. Die AKS legt ihren Schwerpunkt auf die Bestandssicherung. Sie hat sich auf die Unterstützung von Mieter*innengemeinschaften, die ihre Häuser erwerben möchten, fokussiert. Dies ergibt sich auch aus dem Sachverhalt, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg proaktiv das Instrument des Vorkaufsrechts anwendet. Die Netzwerkagentur legt ihren Fokus auf die Umsetzung von Mietwohnprojekten in Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsunternehmen. Das erklärt sich aus der großvolumigen Neubautätigkeit sowie dem sozialen Auftrag der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Das Martinswerk macht deutlich, dass sein Zweck und Ziel die Schaffung und Sicherung von Wohnraum für Geringverdiener*innen ist. Gleichzeitig erklärt es, dass nur noch unter sehr seltenen Bedingungen, wie einer Schenkung, die Realisierung neuer Wohnprojekte

Beschränkter Zugang zu bezahlbaren Grundstücken und Druck auf bestehenden Wohnraum prägen die Arbeit der Akteure

im Einzelfall möglich ist. Dementsprechend beschränkt es seine Tätigkeit primär auf die bestehenden Projekte. Im Gegensatz dazu setzen einige Stiftungen und Trägermodelle wie die Stiftung trias, Urban Coop oder das Mietshäuser Syndikat trotz dieser Rahmenbedingungen weiterhin gemeinschaftliche Wohnprojekte um, jedoch nur noch in sehr geringem Ausmaß. Die letztgenannten Projekte erfordern dabei hohes Eigenkapital der Bewohner*innen. Dass dies zu einem Ausschluss bestimmter Zielgruppen führt, ist den Akteuren durchaus bewusst. Interessant ist hierbei die Forderung der Stiftung trias, gemeinschaftliche Wohnprojekte stärker als Investoren wahrzunehmen. Sie deutet auf mögliche Potenziale hin, wohlhabendere Teile der Gesellschaft mithilfe verschiedener Trägermodelle stärker an der Wohnraumversorgung zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang ist eine wichtige politische Rahmenbedingung, wie landeseigene Grundstücke vergeben werden. Da das Land Berlin inzwischen keine landeseigenen Grundstücke mehr verkauft, kann die Stiftung trias diese nicht mehr erwerben und als Erbbaurechtgeberin tätig sein. Damit fällt eine zentrale Tätigkeit der Stiftung in Berlin weg. Ihre Rolle für Berliner Wohnprojekte fokussiert sich nun auf ihren Einsatz für veränderte Rahmenbedingungen in der Auseinandersetzung mit politischen Akteuren auf Landes- und Bundesebene sowie durch die Organisation von Tagungen und anderen Veranstaltungsformaten. Im Gegensatz dazu ist Urban Coop für die Umsetzung eigener Projekte auf die Konzeptverfahren des Landes Berlin angewiesen. Die Akteure sind also durch die derzeitigen Rahmenbedingungen insbesondere bei der Umsetzung neuer Projekte sowie der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten auf dem regulären Wohnungsmarkt stark eingeschränkt.

Aus den unterschiedlichen Formen der Unterstützung ergeben sich auch unterschiedliche Zielgruppen. Die Stiftung trias, das Mietshäuser Syndikat, das Martinswerk sowie die AKS richten sich primär an Gruppen beziehungsweise Mieter*innengemeinschaften, die bereits ein Grundstück oder Gebäude in Aussicht haben. Urban Coop kann durch ihre Neubauprojekte und die Netzwerkagentur durch ihre Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bei der Suche nach

Ihre Zielgruppen und ihr Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterscheidet die Akteure voneinander

passendem Wohnraum für bestehende Gruppen weiterhelfen. Die Netzwerkagentur unterstützt außerdem durch das Format der Wohntische interessierte Menschen dabei, Mitstreiter*innen für ein Projekt zu finden. Interessant sind in dem Kontext der unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkte auch die jeweiligen Perspektiven der Akteure auf das Thema gemeinschaftliches Wohnen. Während die Stiftung trias, die Netzwerkagentur und in Teilen auch das Martinswerk primär mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu tun haben, wie sie zu Beginn dieser Arbeit definiert wurden, unterscheidet sich der Zugang der AKS und der Urban Coop davon. Die AKS fasst den Begriff deutlich weiter und rückt das Selbstverständnis der Bewohner*innen in den Vordergrund. Für sie können auch Mieter*innen, die zum Beispiel erst aufgrund eines drohenden Verkaufs ihres Hauses miteinander in Kontakt treten, zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt werden. Die Intention der Menschen, gemeinschaftlich zu wohnen, muss dabei nicht im Vordergrund stehen. Für Urban Coop dagegen spielt vor allem die Architektur von Gebäuden eine zentrale Rolle. Sie entwickelt Neubauprojekte, bei denen Begegnungs- und Gemeinschaftsräume mitgeplant werden, und hofft, dass die zukünftigen Bewohner*innen aufgrund dieser baulichen Voraussetzungen auch gemeinschaftlicher wohnen werden. Auch wenn ein Großteil ihrer Anwärter*innen explizit an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert ist, ist das keine Voraussetzung.

Die Akteure sind weitergehend hinsichtlich ihrer Gemeinwohlorientierung relevant, auch wenn sie sich dazu unterschiedlich deutlich positionieren. Einzelne Aspekte werden von manchen Akteuren deutlich schärfer kritisiert, wie anhand des umstrittenen Themas Einzeleigentum deutlich wird. Während das Martinswerk und die AKS Eigentumswohnungen klar als problematische Entwicklung benennen und die Förderung von eigentumsorientierten Wohnprojekten entschieden ablehnen, äußert sich die Netzwerkagentur dazu nicht kritisch. Auch zeigen sich Differenzen in den von den Akteuren praktizierten oder geforderten Formen der Absicherung ihrer Gemeinwohlziele. Die Stiftung trias und das Martinswerk nutzen dafür im Rahmen ihrer Wohnprojekte Verträge und Nachweise. Auch die AKS und Urban Coop formulieren explizite Überzeugungen, fühlen sich je-

Alle Akteure verstehen sich als gemeinwohlorientiert, sichern die Umsetzung der damit verbundenen Ziele jedoch nur begrenzt

doch nicht in der Position, diese im Rahmen ihrer Arbeit sichern zu können. Die Netzwerkagentur macht keinerlei Aussage zur Absicherung und auch das Gemeinwohlverständnis der Netzwerkagentur scheint weniger differenziert als das der anderen Akteure zu sein. Sie leitet ihre eigene Gemeinwohlorientierung stärker aus der gesellschaftlichen Relevanz der Wohnprojekte ab.

Unabhängig von der Positionierung der Akteure im Hinblick auf das Gemeinwohl übernehmen sie eine weitere wichtige Funktion. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten besteht in der Regel die Problematik, dass das von ihnen erworbene Erfahrungswissen nach erfolgreicher Projektumsetzung nicht systematisch festgehalten wird. Auch die langwierigen, zeitaufwändigen Prozesse, die mit dem Aufbau eines solchen Wohnprojektes einhergehen, tragen dazu bei, dass die eigenständige Weitergabe und Aufbereitung von Erfahrungen oft nicht stattfinden. Hierbei fungieren schon länger bestehende Akteure als Wissensspeicher, indem sie erworbenes Erfahrungswissen aufbereiten, sichern und weitergeben. So können gemeinschaftliche Wohnprojekte von dieser Expertise in der Projektumsetzung und Gruppenorganisation profitieren. In diesem Zusammenhang ist auch die Professionalisierung der Akteure relevant. Während gemeinschaftliche Wohnprojekte oft durch das große ehrenamtliche Engagement einzelner Personen ermöglicht werden, können sich die Mitarbeiter*innen der Akteure im Rahmen einer bezahlten Tätigkeit besser auf deren Unterstützung konzentrieren. Die Motivation, die notwendige ehrenamtliche Arbeit von Gruppenmitgliedern zu reduzieren, verdeutlicht sich auch bei neueren Akteuren wie Urban Coop. Deren Form der Projektentwicklung mit umfassenden Planungsleistungen kann dazu beitragen, die Beteiligung an einem Wohnprojekt niedrigschwelliger zu gestalten und so auch andere Zielgruppen mit geringeren zeitlichen Ressourcen anzusprechen.

Die Sicherung von Erfahrungswissen und das Renommee der Akteure vereinfachen die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Auch die langjährig aufgebauten Kontakte sowie ihr gewachsenes Renommee erleichtern die Arbeit der Akteure und kommen gleichzeitig den gemeinschaftlichen Wohnprojekten zugute. Dies ist hilfreich, um trotz der genannten herausfordernden Rahmenbedingungen noch Wohnprojekte realisieren zu können. Daneben sind auch

die bestehenden Wohnprojekte der Akteure aufgrund ihrer exemplarischen Funktion für gemeinschaftliche Wohnformen und ihrer alternativen Trägermodelle relevant. Weitergehend verbessern sie die Stellung der Akteure gegenüber finanzierenden Institutionen, erleichtern so die Finanzierung neuer Wohnprojekte und generieren außerdem Einnahmen für die Arbeit der Akteure.

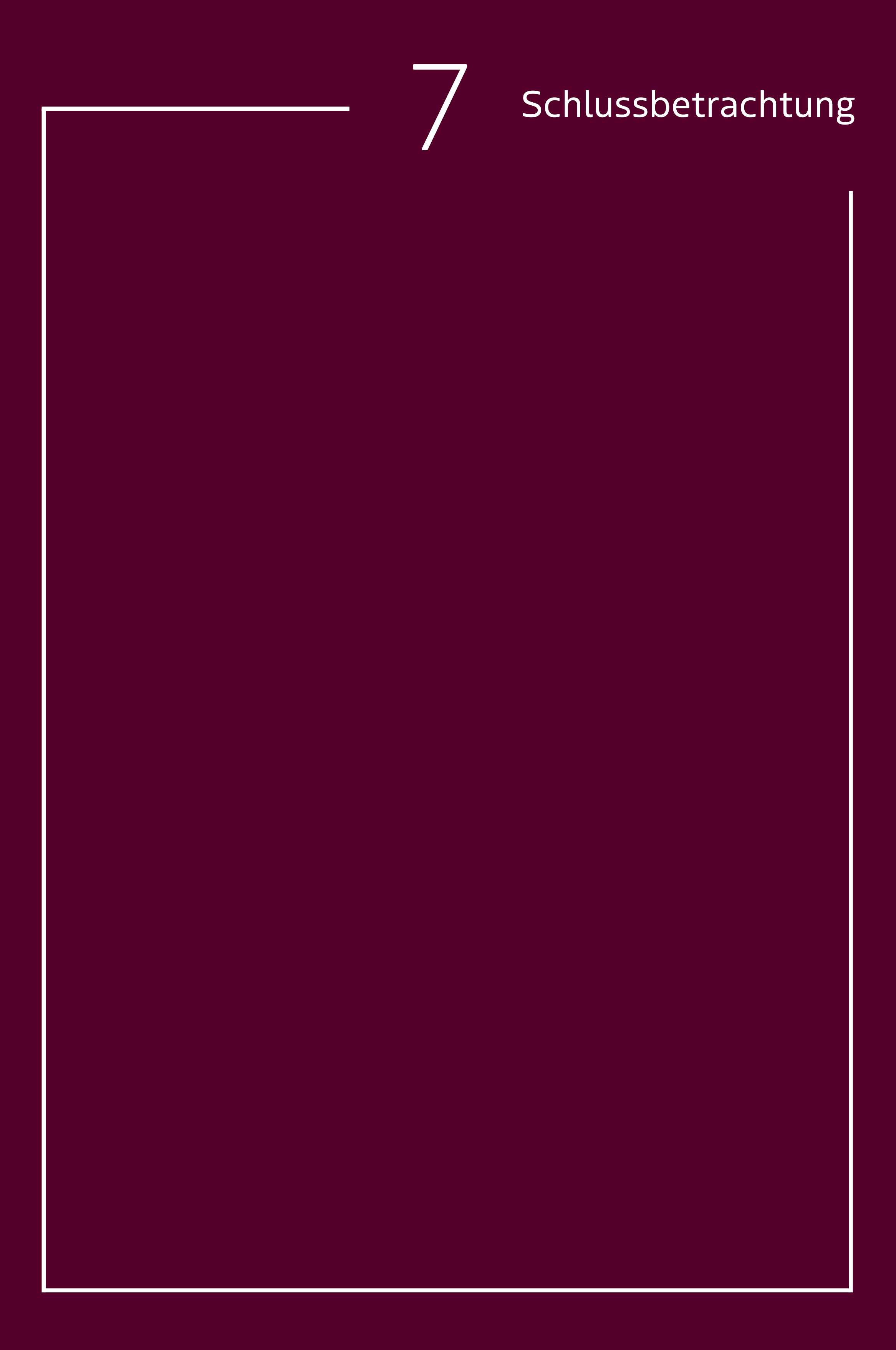
Gleichzeitig scheint für angehende gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Einzelpersonen anhand der Außendarstellung der Akteure nicht deutlich zu werden, welche Arten der Unterstützung für diese leistbar sind. So werden an die Akteure auch Anfragen gestellt, bei denen sie nicht weiterhelfen können oder mehrere Akteure werden von denselben Projekten oder Einzelpersonen mit den gleichen Fragen kontaktiert. Insbesondere aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Akteure, die teilweise auch mit einer emotionalen Belastung einhergehen, wäre eine stärkere Arbeitsteilung vor allem für die Erstberatung von angehenden Wohnprojekten sinnvoll. Explizit thematisiert wird dies lediglich von der AKS. Sie reagiert darauf mit einem Steckbrief für Immobilienakteure, um interessierte Wohnprojekte oder Mieter*innen systematisch an passende Akteure weiterzuleiten. Da angehende Wohnprojekte jedoch oft über persönliche Kontakte zu bereits bestehenden Wohnprojekten einzelne Akteure ansprechen, ist fraglich, ob eine deutlichere Außendarstellung diese Situation ändern würde.

Unterstützungsleistungen der Akteure sind nur wenig sichtbar und bieten Potenziale zur Arbeitsteilung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die untersuchten Akteure für die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine wichtige Rolle einnehmen. Diese ergibt sich aus den unterschiedlichen Arbeitsschwerpunkten der Akteure und ist von ihren Überzeugungen geprägt. Ihre Arbeit unterscheidet sich im Hinblick auf die Umsetzung eigener Projekte, ihre Beratungsleistungen, ihre Zielgruppen sowie ihre politische Tätigkeit und Vernetzungsfunktion. Die Akteure beraten, vermitteln, vernetzen und gestalten aktiv mit und bewegen sich dabei vielfach als intermediäre Akteure zwischen Politik und Verwaltung, lokaler Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft sowie Einzelpersonen. Mit ausgeprägtem Veränderungswillen möchten sie einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung leisten. Sie sind überzeugt, dass gemein-

schaftliche Wohnprojekte einen Mehrwert für Nachbarschaft und Gesellschaft bieten. Anhand von bestehenden Projekten zeigen sie alternative Trägermodelle zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem, nicht-spekulativem Wohnraum auf. Außerdem experimentieren sie mit Möglichkeiten, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu gestalten und so dem Wunsch vieler Menschen zu begegnen. Sie eröffnen somit einen Modellraum und generieren wertvolles Erfahrungswissen, welches sie aufgrund ihrer Professionalisierung festhalten, aufbereiten und zur Verfügung stellen können. Davon profitieren neue gemeinschaftliche Wohnprojekte, aber auch Politik und Verwaltung. Des Weiteren bilden die Akteure gegenüber Politik und Verwaltung ein wichtiges Sprachrohr unterschiedlicher Zielgruppen im Kontext gemeinschaftlicher Wohnprojekte. So können die Bedarfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte gegenüber Politik und Verwaltung formuliert und sichtbar gemacht werden. Das ist insbesondere im Hinblick auf die derzeitigen herausfordernden Rahmenbedingungen von großer Relevanz.

Die Akteure fungieren als Wissensspeicher, Modell und Sprachrohr für gemeinschaftliche Wohnprojekte



7 Schlussbetrachtung

Berlin wurde wegen der Konzentration gemeinschaftlicher Wohnprojekte, der Vielzahl an Akteuren, dem aktuellen gesellschaftspolitischen Diskurs um Gemeinwohlorientierung in der Stadt sowie aufgrund der räumlichen Nähe der Verfasserinnen als Fallbeispiel ausgewählt. Losgelöst vom Berliner Kontext haben Bedarfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte, wie Unterstützung bei ihrer Gruppenorganisation und Umsetzung des Projekts, jedoch allgemeine Gültigkeit. Sie können vor allem mithilfe des großes Erfahrungswissens und Renommees der Akteure abgedeckt werden. Gleiches gilt für die Rolle der Akteure als Interessensvertretung gegenüber Politik und Verwaltung, die insbesondere in Städten mit einer vergleichbar angespannten Wohnungssituation wie Berlin von grundlegender Bedeutung ist. Ihre Rolle als Interessensvertretung auf Landes- oder Bundesebene kommt außerdem vielen Projekten in unterschiedlichen räumlichen Kontexten zugute. Im Rahmen dieser Arbeit hat sich außerdem gezeigt, dass die Akteure auch durch überregionale Netzwerke, Verbände und Veranstaltungen sehr gut miteinander vernetzt sind. Hierbei besteht Forschungsbedarf zu der Frage, inwiefern Akteure aus kleineren Städten oder dem ländlichen Raum auch Teil dieses überregionalen Netzwerks sind. Gleichzeitig muss hervorgehoben werden, dass die hohe Konzentration an Akteuren in Berlin ein Alleinstellungsmerkmal ist und die mangelnde Präsenz von Akteuren in kleineren Städten und Gemeinden auch in den Interviews explizit problematisiert wurde.

Der gewählte Forschungsansatz ist eine qualitative Betrachtung mit dem Fokus auf fünf ausgewählten Akteuren in Berlin. Aufgrund der geringen Zahl betrachteter Akteure sind quantitative Aussagen über die genauen Zahlen unterstützter Wohnprojekte nicht möglich. Wie in Kapitel 1.3 erläutert, ist es möglich, dass durch die angewendete Recherchemethode insbesondere kleine oder weniger gut vernetzte Akteure nicht berücksichtigt wurden. Die durchgeführten Interviews wurden mit möglichst offenen Fragen gestaltet, um die Interviewten zu Erzählungen anzuregen. Dabei wurden die von den Akteuren genannten Aspekte zwar aufgegriffen und konkrete Nachfragen gestellt, diese wurden aber möglichst wertneutral formuliert. Eine umfassend kritische Hinterfragung ihrer Tätigkeit oder ihrer Gemeinwohlorientierung war nicht primäres Ziel dieser Arbeit. Auch bei der Betrachtung gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde sich vorwiegend auf die positiven gesellschaftlichen Aspekte fokussiert und kritische Aspekte zwar genannt, aber nicht in den Vordergrund gestellt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der Literatur in den behandelten Themenfeldern sehr praxisnah verfasst wurde. Studien wurden teilweise gezielt von Verwaltungen beauftragt und einige Quellen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten oder Gemeinwohlorientierung stammen von den untersuchten Akteuren selbst. Das zeigt zum einen, dass der Diskurs vor allem im politischen Raum stattfindet und weniger theoriegeleitet ist. Zum anderen führt das gleichzeitig zu einem

Bias des Diskurses, da dieser sehr stark von persönlichen Überzeugungen oder politischen Zielsetzungen geprägt ist.

Auch die Entscheidung, zur Betrachtung der Rolle gemeinwohlorientierter Akteure lediglich Interviews mit Vertreter*innen der Akteure selbst zu führen, trägt maßgeblich zu den erhaltenen Ergebnissen bei. Zum einen ist hier die Befragung jeweils einzelner Personen pro Akteur zu nennen. Zwar wurde bei der Auswahl der interviewten Personen darauf geachtet, dass diese aufgrund ihrer Position im Sinne der Akteure sprechen können, dennoch sind die Aussagen vermutlich stark durch individuelle Sichtweisen geprägt. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Akteure das Bild gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie ihrer eigenen Arbeit tendenziell positiver zeichnen, als wenn hierzu die Sichtweise von durch sie unterstützten gemeinschaftlichen Wohnprojekten miteinbezogen würde. Auch die Betrachtung von weiteren Perspektiven, beispielsweise aus der Politik, wäre eine interessante Ergänzung, um die Rolle gemeinwohlorientierter Akteure von verschiedenen Seiten zu beleuchten. Unter Berücksichtigung des begrenzten Umfangs dieser Arbeit und im Hinblick auf die bisher mangelnde Betrachtung dieser Akteure entschieden wir uns jedoch für den Zugang aus der Perspektive der Akteure.

Deutlich wurde im Rahmen dieser Arbeit, wie eng verwoben die Themen gemeinschaftliche Wohnprojekte und Gemeinwohlorientierung sind. Das zeigt sich insbesondere vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen, welche die Ausgangslage für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte sowie die Arbeit der Akteure grundlegend prägen. Gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird trotz ihrer geringen Quantität eine hohe gesellschaftliche Relevanz zugeschrieben und sie werden im Zuge dessen von vielen Akteuren als gemeinwohlorientiert betitelt. Darüber identifizieren sich auch die Akteure. Sie unterscheiden sich jedoch in der spezifischen Auseinandersetzung mit der Bedeutung des Begriffs Gemeinwohl und der Frage, was Gemeinwohlorientierung für ihr Handeln und die Ausrichtung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bedeutet. Die Akteure stehen in diesem Zusammenhang vor der Frage, inwieweit von ihnen oder anderen aufgestellte Aspekte der Gemeinwohlorientierung messbar oder rechtlich sichergestellt werden müssen oder inwieweit sie es als ihre Aufgabe verstehen, das zu tun. Diese Frage gewinnt mit den zunehmenden wohnungspolitischen Herausforderungen immer mehr an Bedeutung. Daraus resultiert teilweise ein Bedürfnis nach einer verstärkten Auseinandersetzung und eindeutigen Positionierung von Politik und Verwaltung zu dem Thema. Gleichzeitig lässt sich provokativ fragen, welche Rolle gemeinschaftliche Wohnprojekte und sie unterstützende Akteure in Großstädten und Ballungsräumen in Anbetracht der Rahmenbedingungen überhaupt spielen können. So können gemeinwohlorientierte Ziele der Akteure, wie z. B. bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten auf dem

freien Markt zu schaffen, in eigenen Projekten oft nur sehr begrenzt umgesetzt werden. Berlin zeichnet sich durch eine verstärkte Gemeinwohlorientierung und einen politischen Richtungswechsel aus, dennoch stellt die mangelnde Verfügbarkeit von bezahlbaren Grundstücken und Immobilien weiterhin die größte Herausforderung für die Wohnprojekte sowie die Akteure dar.

Ein anderes Argument ist die Unsicherheit der politischen Ausrichtung von Kommunen, da diese stark von Wahlperioden oder Haushaltslagen geprägt wird. Bei der Auseinandersetzung mit Akteuren im Wohnungswesen schwingt oft die Frage mit, welche Verantwortung und Formen der Institutionalisierung auf Seiten der Politik und Verwaltung bestehen (sollten) und welche Rolle zivilgesellschaftliche und intermediäre Akteure spielen sollen und können. Neben dem Grad ihrer Institutionalisierung und Einbindung in politische sowie projektbezogene Prozesse ist vor allem ihre Finanzierung ein relevanter Faktor. Dieses Spannungsfeld wird insbesondere in der Arbeit der AKS deutlich, die neue Ansätze erprobt, um eine gezielte Zusammenarbeit zu ermöglichen und damit die Grenzen zwischen öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren verschwimmen zu lassen. Sie ist dabei jedoch maßgeblich von öffentlichen Mitteln abhängig. Im Kontext gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigt sich dieses Spannungsfeld vor allem im Hinblick auf die Trägerschaft solcher Projekte. Sind kommunale Wohnungsbaugesellschaften langfristig verlässliche Partner*innen in Anbetracht ihrer politischen Abhängigkeit? Auch Genossenschaften sehen sich immer wieder der Kritik ausgesetzt, nur für ihre Mitglieder verantwortlich zu sein und je nach Satzung die Langfristigkeit ihrer Projekte nicht ausreichend abzusichern. Und wie können gemeinschaftliche Wohnprojekte darüber hinaus stärker in den Bestand integriert werden? Vor diesem Hintergrund lohnt sich neben der differenzierten Auseinandersetzung mit der Rolle der verschiedenen Akteure eine nähere Betrachtung der unterschiedlichen Trägermodelle und eine tiefergehende Auseinandersetzung mit weiteren möglichen Kooperationspartner*innen für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Abbildungsverzeichnis

Literaturverzeichnis

Adloff, Frank (2005): Zivilgesellschaft. Theorie und politische Praxis. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

AKS Gemeinwohl (o.J.): Die AKS - aks.gemeinwohl.berlin. https://gemeinwohl.berlin/about/die-aks/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Balmer, Ivo / Bernet, Tobias (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Schönig, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hg.), Wohnraum Für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: Transcript, 259–279.

[BauGB] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Online verfügbar unter http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/ [letzter Zugriff: 04.08.2021].

Beck, Sebastian / Schnur, Olaf (2018): Mittler, Macher, Protestierer: Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Berlin: Jovis.

Beck, Sylvia (2012): Gemeinschaftliches Wohnen: zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Vergemeinschaftung. In: Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich 32/124, 33–53.

Bierwirth, Anja / Thomas, Stefan (2015): Almost best friends: sufficiency and efficiency. Can sufficiency maximise efficiency gains in buildings? In: Keeping energy efficiency on the top of the agenda. ECEEE 2015 Summer Study – First Fuel Now. Wuppertal: Wuppertal Institut. Bogner, Alexander / Littig, Beate / Menz, Wolfgang (2014): Interviews mit Experten: eine praxisorientierte Einführung. Qualitative Sozialforschung Wiesbaden: Springer VS.

Bohlken, Eike (2018): Das Gemeinwohl. Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (5/2018), 8–15.

Burgdorff, Frauke (2016): Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen. In: StadtBauwelt 107, 14–21. Online verfügbar unter http://www.bauwelt.de/das-heft/heftarchiv/Das-Gemeinwohl-ein-altes-Fundament-fuer-neue-Entwicklungen-Gemeinwohlorientierte-Stadtentwicklung-2601116.html [letzter Zugriff: 04.08.2021].

CoHousing Berlin (o.J.): CoHousing | Berlin | für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. https://www.cohousing-berlin.de/de [letzter Zugriff 04.08.2021].

coop.disco (2018a): Gemeinwohl entwickeln: kooperativ und langfristig! Heft 1: Kurzfassung. Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg Hg. v. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.

coop.disco (2018b): Gemeinwohl entwickeln: kooperativ und langfristig! Heft 2: Studie). Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg Hg. v. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.

Crome, Barbara (2007): Erschließung von Genossenschaftspotenzialen. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (4/2007), 211–221. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2007/Downloads/4Crome.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Czischke, Darinka (2018): Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. In: International Journal of Housing Policy 18/1, 55–81.

Der Senat von Berlin (2019): Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“. Online verfügbar unter https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1702-v.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

Deutscher Bundestag (2016): Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit und Folgen der Aberkennung. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/resource/blob/422946/86eac0f8b8c40f62c892e8bf26090bc7/wd-4-026-16-pdf-data.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

Dresing, Thorsten / Pehl, Thorsten (2017): Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse: Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende. 7. Auflage. Marburg: Eigenverlag.

Faller, Bernhard / Hettich, Franziska / Ritter, Jennifer / Burgdorff, Frauke (2019): Gemeinwohlorientierte Initiativen in der Quartiersentwicklung: Endbericht. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.

Fedrowitz, Micha (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: Nationalatlas aktuell 5 (09.2011). Online verfügbar unter http://aktuell.nationalatlas.de/wohnprojekte-9_09-2011-0-html/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (o.J.a): Bundesmodellprogramm | Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben. http://wohnprogramm.fgw-ev.de/fachinformationen/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (o.J.b): FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung. http://verein.fgw-ev.de [letzter Zugriff 04.08.2021].

Fröhlich, Alexander / Schönball, Ralf (2021): Berliner Mietendeckel verstößt gegen das Grundgesetz und ist nichtig. In: Der Tagesspiegel. Online verfübar unter https://www.tagesspiegel.de/berlin/entscheidung-des-bundesverfassungsgerichts-berliner-mietendeckel-verstoesst-gegen-das-grundgesetz-und-ist-nichtig/27096414.html [letzter Zugriff 04.09.2021].

Gemeinwohl Deutschland (o.J.): Gemeinwohl und ich. https://www.gemeinwohlatlas.de/gemeinwohl-und-ich [letzter Zugriff 04.08.2021].

GEN Deutschland – Netzwerk für Gemeinschaften e. V. (o.J.): GEN Deutschland e. V. – Global Ecovillage Network. https://www.gen-deutschland.de/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Gennies, Mona (2021): Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. In: ISR Impulse Online 68. Hg. v. Technische Universität Berlin, Fakultät VI: Planen, Bauen, Umwelt, Institut für Stadt- und Regionalplanung. Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin.

Gesemann, Frank / Kriemann, Martin / Seidel, Alexander / Luchmann, Christian / Thal, Tom / Walz, Susanne / Mayer, Margit (2017): Abschlussbericht zur Explorationsstudie im Auftrag des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw). Berlin.

Gierse, Christine / Wagner, Michael (2012): Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Eine Wohnform für alle sozialen Lagen und Lebensalter? In: Zeitschrift für Sozialreform 58/1.

Ginski, Sarah / Schmitt, Gisela (2014): Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (06/2014), 292-296. Online verfügbar unter https://www.vhw.de/fileadmin/

user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2014/6_2014/FWS_6_14_Ginski_Schmitt.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

GLS Bank (2016): Factsheet Wohnprojekte und Baugruppen - gemeinsam bauen, gemeinsam leben. Online verfügbar unter https://www.gls.de/?eID=download&file=1549&cHash=be7f5156bc4be41e861f014cbe6dd644 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Görgen, Benjamin (2021): Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Bielefeld: transcript.

Großjohann, Klaus / Stolarz, Holger (2002): Wohnkonzepte und Erhaltung von geistiger Kompetenz. In: Tesch-Römer, Clemens (Hg.), Gerontologie und Sozialpolitik, Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Stuttgart: Kohlhammer, 109–135.

[GG] Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist. Online verfügbar unter http://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html [letzter Zugriff 04.08.2021].

Henseling, Christine / Behrendt, Siegfried / Krauß, Norbert / Specht, Alexandra / Wieland, Simon / Jänicke, Clemens / von Bodelschwingh, Arnt (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Online verfügbar unter https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

Hildebrandt, Achim / Jäckle, Sebastian / Wolf, Frieder / Heindl, Andreas (2015): Methodologie, Methoden, Forschungsdesign. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Holm, Andrej (2017): Mehr Licht als Schatten. In: dérive N°68, 14–17.

Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: Einem, Eberhard von (Hg.), Wohnen: Markt in Schieflage - Politik in Not, Stadtforschung aktuell. Wiesbaden: Springer VS.

Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. Online verfügbar unter https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

[IBB] Investitionsbank Berlin (2020): Förderung für Hausbau und andere Neubauvorhaben. https://www.ibb.de/de/immobilienfoerderung/vorhaben/neubau/neubau.html [letzter Zugriff 03.03.2020].

id22 (2019): id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit. https://id22.net/themen/ [letzter Zugriff 26.12.2019].

Initiative StadtNeudenken (Hg.) (2019): Dokumentation Werkstatt Konzeptverfahren. Online verfügbar unter https://konzeptverfahren.berlin/wp-content/uploads/2019/06/ISN_Dokumentation_WS_Konzeptverfahren_2019.pdf [letzter Zugriff: 04.08.2021].

International Federation for the Economy for the Common Good e. V. (o. J.): Gemeinwohl-Bilanz. https://www.ecogood.org/de/unsere-arbeit/gemeinwohl-bilanz/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Jekel, Gregor / Beckmann, Klaus J. / Arndt, Pamela / Müller, Kristin / Sander, Robert / Scheumann, Diana (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen (Sonderveröffentlichungen). Hg. v. Deutsches Institut für Urbanistik. Online verfügbar unter https://difu.de/publikationen/2007/vorstudie-zur-einrichtung-einer-netzwerkagentur-generationenuebergreifendes-wohnen [letzter Zugriff 04.08.2021].

Joswig, Gareth (2021): Die Verschnaufpause war kurz. In: taz die tageszeitung. Online verfügbar unter https://taz.de/Rot-rot-gruene-Wohnungspolitik-in-Berlin/!5796184/ [letzter Zugriff 04.09.2021].

Junge Genossenschaften Berlin (2018): Junge Genossenschaften Berlin. https://junge-genossenschaften.berlin/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Kitzmann, Robert (2018): Zurück in die Zukunft!? Die Wiederkehr kommunaler Wohnungspolitik. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (03/2018), 162–167.

Kommission für Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Online verfügbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf;jsessionid=D1B7893A279B2E365624C3767B6491CC.1_cid295?__blob=publicationFile&v=1 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Kuckartz, Udo (2018): Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung. 4. Auflage. Grundlagentexte Methoden. Weinheim; Basel: Beltz Juventa.

LaFond, Michael / Tsvetkova, Larisa / Aguayo-Krauthausen, Raúl / id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit (Hg.) (2017): CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle = self-organized, community-led housing for all. Berlin: Jovis Verlag GmbH.

Lamnek, Siegfried / Krell, Claudia (2010): Qualitative Sozialforschung: Lehrbuch. 5. überarbeitete Auflage. Weinheim Basel: Beltz.

Levin-Keitel, Meike / Othengrafen, Frank / Behrend, Lukas (2019): Stadtplanung als Disziplin. Alltag und Selbstverständnis von Planerinnen und Planern. In: Raumforschung und Raumordnung Spatial Research and Planning 77/2, 115–130. Online verfügbar unter https://sciendo.com/article/10.2478/rara-2019-0018 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Lihs, Verena (2012): Neues Wohnen in Genossenschaften. BBSR-Berichte KOMPAKT (Nr. 04/2012). Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.

Martinswerk e. V. (o. J.): Martinswerk e. V. http://www.martinswerk-berlin.de/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Mensch, Kirsten (2012): Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen. Darmstadt: Schader Stiftung.

Metzger, Joscha (2016): Gemeinschaftliches Wohnen: Ansatz zur Lösung der Wohnungsfrage? In: Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 46. Jahrgang/1, 18–22.

Schaefer, Sigrid / Krüger, Carolin / Witthaus, Katrin / Krimphoff, Jan / Bruce, Lena / Schröde, Heike (2016): Wohnungsgenossenschaften als Partner der

Kommunen. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Mietshäuser Syndikat (2021): Projekte | Mietshäuser Syndikat. https://www.syndikat.org/de/projekte/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Montag Stiftung Urbane Räume (o. J.): Geschichte Montag Stiftung Urbane Räume. https://www.montag-stiftungen.de/ueber-uns/montag-stiftung-urbane-raeume/geschichte [letzter Zugriff 04.08.2021].

Moss, Timothy / Gudermann, Rita / Röhring, Andreas (2009): Zur Renaissance der Gemeinschaftsgut- und Gemeinwohlforschung. In: Bernhardt, Christoph, Kilper, Heiderose, Moss, Timothy (Hg.), Im Interesse des Gemeinwohls: regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt; New York: Campus Verlag, 31–49.

Nelle, Anja / Aehnelt, Reinhard / Knorr-Siedow, Thomas / Droste, Christiane (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Netzwerkagentur GenerationenWohnen (2015): Wohnen in Gemeinschaft - Von der Idee zum gemeinsamen Haus. Online verfügbar unter https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/Wohnen-in-Gemeinschaft_Onlineversion.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

Overmeyer, Klaus (2018): Gemeinwohl neu verhandeln. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (5/2018), 66–71.

[PaG] Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (2019): Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG). http://gegenseitig.blogsport.de/pag/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Pätzold, Ricarda / Seidel-Schulze, Antje / Jekel, Gregor (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Hg. v. Bundesinstitut

für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_NeuesWohnen.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Pätzold, Ricarda (2018): Innovative Wohnformen: Nische oder Motor der Quartiersentwicklung. Vortrag auf der 3. Sozialkonferenz der Stadt Aachen am 7. September 2018 . Online verfügbar unter: https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/gesellschaft_soziales/sozialentwicklung/sozialkonferenzen/sozialraumkonferenz_3_2018/W8_Praesentation-1_Paetzold.pdf [letzter Zugriff 30.08.2021].

Peter, Erik (2020): Noch schöner Wohnen. In: taz die tageszeitung. Online verfügbar unter https://taz.de/Mietendeckel-die-Praxis/!5656467/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Peuker, Birgit / Rückert-John, Jana (2017): Potenziale und Herausforderungen von Gemeinschaftlichkeit und Gemeinwohl für den sozial-ökologischen Wandel. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Hg. von Institut für Sozialinnovation e. V. Berlin.

Schader-Stiftung / Stiftung trias (Hg.) (2008): Raus aus der Nische - rein in den Markt! ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftlich Wohnen". Darmstadt.

Schelisch, Lynn / Spellerberg, Annette / Vollmer, Maximilian / Ehbrecht, Michaela / Giehl, Christoph (2018): Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Genossenschaft. In: Spellerberg, Annette (Hg.), Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 107–186.

Schönig, Barbara / Holm, Andrej / Rink, Dieter / Gardemin, Daniel (2017): Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat.

Selle, Klaus (2008): Stadtentwicklung aus der »Governance-Perspektive«: Eine veränderte Sicht auf den Beitrag öffentlicher Akteure zur räumlichen Entwicklung – früher und heute. In: PNDonline (2/2018), 1–15.

[SenStadtUm] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2014): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Grundlagen für Berlins Wohnungspolitik. Online verfügbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step_wohnen_2025_broschuere.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

[SenSW] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019a): Presse und Aktuelles. Berlin weitet Wohnungsneubauförderung aus. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1909/nachricht6786.html [letzter Zugriff 04.08.2021].

[SenSW] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.) (2019b): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Online verfügbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

[SenSW] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019c): Wohnen im Alter. Gemeinschaftliches Wohnen. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/alter/de/gemeinschaftlich/index.shtml.

[SenSW] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2018): Projektaufruf zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1809/nachricht6606.html.

[SenSW] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o. J.): Strategie Wohnen Baugemeinschaften und Baugruppen. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml [letzter Zugriff 04.08.2021].

Sethmann, Jens (2017): Selbsthilfe, Solidarität und Sicherheit. Wohnen in Genossenschaften. In: MieterMagazin 11/17. Online verfügbar unter https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1117/wohnen-in-genossenschaften-selbsthilfe-solidaritaet-und-sicherheit-111714.htm [letzter Zugriff 04.08.2021].

SPD / DIE LINKE / BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (2016): Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung 2016-2021. Berlin.

Spellerberg, Annette (Hg.) (2018): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Stadtbodenstiftung (2021): CLT. https://stadtbodenstiftung.de/#clt [letzter Zugriff 04.08.2021].

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2020): NetzwerkGenerationen.de: Willkommen. https://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=298 [letzter Zugriff 04.08.2021].

Stiftung Edith Maryon (o. J.): Stiftung Edith Maryon. https://maryon.ch/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Stiftung trias (2021): Wohnprojekte Portal Berlin. https://www.wohnprojekte-portal.de/rubriken/bundeslaenderinternational/berlin/#menu [letzter Zugriff 04.08.2021].

Stiftung trias (o. J.a): Unser Thema: GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN. https://www.stiftung-trias.de/themen/wohnen/ [letzter Zugriff 20.03.2020].

Stiftung trias (o. J.b): Die Stiftung – Stiftung trias. https://www.stiftung-trias.de/die-stiftung/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Tenz, Eric M. / Richter, Markus / Walz, Susanne (2013): Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau. Hg. v. L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Online verfügbar unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/IBA-Studie_Gemeinschaftsmodelle.pdf [letzter Zugriff 04.08.2021].

Triodos Bank (o.J.): Immobilien-Finanzierung | Triodos Bank. https://www.triodos.de/immobilien-finanzierung [letzter Zugriff 04.08.2021].

UmweltBank (2020): Wohnprojekte – grün und günstig gemeinsam wohnen| UmweltBank. https://www.umweltbank.de/firmen/immobilien-finanzieren/wohnprojekte [letzter Zugriff 04.08.2021].

urban coop eg (o. J.): urban coop eg. urban coop berlin eg. https://urbancoopberlin.de/ [letzter Zugriff 04.08.2021].

Vestbro, Dick Urban (Hg.) (2010): Living together - cohousing ideas and realities around the world: proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5 - 9 May 2010. TRITA-SoM, Division of Urban and Regional Studies. Stockholm: Royal Inst. of Technology [u.a.].

Vollmer, Lisa / Kadi, Justin (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? In: PROKLA Heft 191/2018 Nr. 2, 247–264.

wohnbund e. V. (2019): Verein | wohnbund. https://www.wohnbund.de [letzter Zugriff 27.12.2019].

Wohnprojekte zur Miete in Berlin (o. J.): Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. https://wohnprojekteberlin.wordpress.com/ [letzter Zugriff 27.12.2019].

Wolters Kluwer Deutschland GmbH (o.J.): Gemeinwohl. https://www.anwalt24.de/lexikon/gemeinwohl [letzter Zugriff 04.08.2021].

Zibell, Barbara / Kietzke, Lisa (2016): Gemeinschaftliches Wohnen gegen die Angst, allein zu sein? In: Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 46. Jahrgang/1, 13–17.

Interviewverzeichnis

Interview 1 (08.01.2020): Martinswerk. Geführt von Heike Hübinger und Leonie Laug. 80min. Berlin.

Interview 2 (10.01.2020): Stiftung trias. Geführt von Heike Hübinger und Leonie Laug. 65min. [Skype].

Interview 3 (14.01.2020): Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Geführt von Heike Hübinger und Leonie Laug. 60min. Berlin.

Interview 4 (21.01.2020): Urban Coop. Geführt von Heike Hübinger und Leonie Laug. 45min. Berlin.

Interview 5 (22.01.2020): AKS Gemeinwohl. Geführt von Heike Hübinger und Leonie Laug. 60min. Berlin.

Anhang

Anhang I: Übersicht der recherchierten Akteure

	Akteur	Formen der Unterstützung: Beratung	Vernetzung von Projekt-interessierten	Interessens-vertretung	Grundstücks-findung/ Vernetzung mit bestehenden Projekten
Trägermodelle	Martinswerk Verein	unklar, für eigene Projekte ja	bezeichnen sich als Plattform für selbst verwaltete Hausprojekte in Potsdam und Berlin	unklar	erwirbt oder pachtet Grundstücke oder gründet gGmbH Tochtergesell-schaften für Hausprojekte
Trägermodelle	Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG) An Stiftung „Dissidente Subsistenz“ gekoppelt	ja, bieten selbst auch Finanzierungs-leistungen	ja	unklar	Stiftung erwirbt Grundstücke und gibt sie per „Leihvertrag“ an Gruppen
Trägermodelle	Mietshäuser Syndikat	ja, primär zum MHS-Modell		unklar, möchten sich politisch einbringen	bedingt
Stiftungen	Stiftung trias	ja	ja	ja	ja, betreiben Portal für Wohnprojekte in Deutschland
Stiftungen	Stiftung Edith Maryon diverse zugehörige Tochterunternehmen	ja	eher nein	unklar	eher nein
Netzwerke und Verbände	Urban Coop Genossenschaft und Projektträger	ja, gründen selbst Genossenschaft für jedes Projekt	ja	ja	ja, eigene Projekte + Übersicht Konzeptverfahren
Netzwerke und Verbände	AKS Gemeinwohl 2/3 von einem unab-hängigen zivilgesell-schaftlichen Träger 1/3 vom Bezirksamt	ja + Veranstal-tungsreihe „Ge-meinwohlorien-tierte Wohnungs-politik“	ja?	ja	unklar
Netzwerke und Verbände	Bündnis Junger Genossenschaften	nein	nein	ja	unklar, eher ja

Gemeinwohlkriterien						
Spekulationsentzug / Keine Gewinnorientierung	Kein Einzeleigentum	Bewohner*innen mit Zugangsschwierigkeiten	Gesamtkonzept	Mitwirkung/ Selbst-organisation	Weiteres	Eignung für Untersuchung
ja	unklar, eher ja	ja	ja	ja	hat zurzeit 9 Projekte	ja
ja	ja, gegen Privateigentum, für Prinzip der Commons	unklar	ja, politisches Selbstverständnis (antikapitalistisch)	ja		eher ja (interessant, aber Arbeit über eigene Projekte hinaus unklar)
ja	ja, kein Privateigentum	nicht explizit, bezeichnen sich als solidarisch	ja	ja	Vernetzung von bestehenden und entstehenden Initiativen, Organisation von Veranstaltungen	ja
ja	ja	unklar, eher ja	ja, sozial und ökologisch	ja		ja
ja	ja	ja	ja	ja	tätig in Deutschland und der Schweiz, 19 Liegenschaften in Berlin	
ja, Reinvestition des Gewinns/ Ausschüttung an Mitglieder	ja	ja	ja?	ja	Dachgesellschaft bei Planung, Entwicklung und Bau für Selbstnutzer-*innen	ja
ja	unklar	ja	ja	ja	Plattform zur Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und organisierter Zivilgesellschaft	ja (nur in Friedrichshain-Kreuzberg tätig)
ja	ja	nicht explizit, „breite Bevölkerungsschichten“	eher ja	ja	versteht sich als Ansprechpartner für Gemeinschaften	

		Formen der Unterstützung			
	Akteur	**Beratung**	**Vernetzung von Projekt-interessierten**	**Interessens-vertretung**	**Grundstücks-findung/ Vernetzung mit bestehenden Projekten**
Netzwerke und Verbände	Netzwerkagentur GenerationenWohnen (Regionalstelle für Berlin im FORUM gemeinschaftliches Wohnen) Beratungsstelle, beauftragt von Senatsverwaltung	ja	ja	eher nein	ja
	Wohnprojekte „Wohnen zur Miete“	nein	ja	ja	ja
	CoHousing I Berlin	ja, Bereitstellung von Informationen auf Webseite + Angebot indivi-dueller Beratungs-leistungen, Or-ganisation von Veranstaltungen	Berlin: Vernetzung, Informations- und Erfahrungsaus-tausch, Projekt-börse, Vermittlung von Expert*innen	Wissenstrans-fer, Beratung für Kommunen und Akteure, die eigene CoHousing Projekte ausbauen wollen	ja
	id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e.V. Verein	nein	ja	unklar	ja, über Experimentdays
	Global Ecovillage Network Deutschland e.V. Verein	ja, aber nur in Satzung, nicht auf Homepage beworben	ja	unklar, Öffentlichkeits-arbeit und Kooperationen	teilweise, fördern Austausch zwischen verschiedenen Gemeinschaften
	FORUM gemeinschaft-liches Wohnen e.V. Verein	ja	unklar	Öffentlichkeits-arbeit	unklar
	Wohnbund e.V. Verein	nicht explizit, möchten Informationen verbreiten		ja, sehr viel	nein

Gemeinwohlkriterien						
Spekulationsentzug / Keine Gewinnorientierung	Kein Einzeleigentum	Bewohner*innen mit Zugangsschwierigkeiten	Gesamtkonzept	Mitwirkung/ Selbst-organisation	Weiteres	Eignung für Untersuchung
bedingt, richtet sich auch an Investoren	unklar, primär bei Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften	ja, generationenübergreifend	ja	ja	Öffentlichkeitsarbeit	eingeschränkt (Eigentumskriterium)
eher ja	unklar	ja	ja	ja	Eng verknüpft mit Netzwerkagentur Wohnen	eingeschränkt, (Bedeutung über eigene Projekte hinaus unklar, wenig sichtbar)
unklar, „nachhaltig“	nein,unterstützen z.B. auch Baugruppen	keine Voraussetzung/ Schwerpunkt	eher ja	ja		eingeschränkt (interessanter Akteur, nach Gemeinwohlkriterien eher nein, sehr breit aufgestellt)
ja	unklar	ja	ja	ja	Organisation der Experimentdays, div. weitere Themen	
unklar	unklar	ja	ja	ja	Veranstaltungen, Zusammenarbeit mit Forschungsprojekten	eher nein (Schwerpunkt eher Gemeinschaften/Ökodörfer)
eher nein	eher nein, Miete und Eigentum	ja	ja	unklar		eher nein (auch eigentumorientiert)
ja	unklar	ja	ja	ja	Erfahrungsaustausch, Veranstaltungen organisieren, Netzwerkarbeit, Publikationen	eher nein (Sitz in München, ist eher überregional aktiv)

Anhang II: Interviewleitfaden

1. Ihre Arbeit richtet sich u.a. gezielt an gemeinschaftliche Wohnprojekte. Was verstehen Sie unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten und warum erachten Sie diese als wichtig?

2. Worin sehen Sie die größten Bedarfe an Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

3. Wie unterstützt [Akteur] gemeinschaftliche Wohnprojekte?

4. Gibt es noch andere Arten der Unterstützung durch [Akteur], die Sie noch nicht genannt haben?

5. An wen konkret richtet sich Ihre Arbeit und wie erreichen Sie diese Zielgruppe(n)?

6. Gibt es etwas, was Ihre Arbeit erleichtern würde? Wenn ja, was?

7. Was bedeutet Gemeinwohlorientierung für Sie und inwieweit verstehen Sie [Akteur] als gemeinwohlorientiert?

8. Mit welchen anderen Akteuren arbeiten Sie zusammen und wie sieht diese Zusammenarbeit aus?

9. Was motiviert oder hindert Sie daran, mit anderen Akteuren zusammenzuarbeiten?

10. Mit welchen Akteuren sehen Sie noch Potenziale in der Zusammenarbeit, die Sie in Zukunft stärker nutzen wollen?

11. Was ist die Zukunftsperspektive des [Akteur] und wie schätzen Sie die zukünftige Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ein?

Weitere Publikationen aus dem Institut für Stadt- und Regionalplanung

Online-Veröffentlichungen



Nr. 70

Alexander Kendziora

Wende, und dann? Die Verkehrsentwicklung in der Region Berlin-Brandenburg seit der Wiedervereinigung

Ziel dieser Arbeit ist es, die verkehrsräumliche Entwicklung in der Region Berlin-Brandenburg nachzuvollziehen, maßgebliche Entscheidungen und Akteure zu identifizieren und Schlüsse daraus für die weitere Zusammenarbeit zu ziehen – insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Herausforderungen einer stark wachsenden Region. Die Analyse der Siedlungsentwicklung zeigt, dass eine Steuerung der Siedlungsentwicklung an vielen Stellen trotz einiger Umsetzungsschwierigkeiten als durchaus gelungen bewertet werden kann, auch weil die staatsvertraglich vereinbarte Zusammenarbeit beider Bundesländer in der Raumplanung bundesweit einzigartig ist. Im Bereich der Verkehrsplanung mangelt es jedoch an einer solchen Verstetigung.

2022, 101 Seiten
ISBN 978-3-7983-3264-5 Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 69

Lara Felicia Danyel

Corona und Nachbarschaft

Qualitative Untersuchung zu Corona und Nachbarschaft in zwei Berliner Bezirken

Die Arbeit untersucht die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Nutzung der eigenen Nachbarschaft. Dabei wird das individuelle Mobilitätsverhalten als Mittler genutzt, um diese Veränderungen, bezogen auf das Berliner Stadtgebiet, räumlich nachzuvollziehen. In einem Mixed-Method-Ansatz wurde für die zwei Bezirke Treptow-Köpenick und Mitte vom Spätsommer bis Herbst 2020 eine qualitative Studie mit standardisierter Vorabbefragung durchgeführt. Ausgangspunkt war dabei die Annahme, dass Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen, Schließungen von Geschäften und Veranstaltungsstätten sowie andere Maßnahmen wie Social Distancing während der Corona-Krise einen erheblichen Einfluss auf die Orte haben, die Berliner*innen seit März 2020 aufsuchten.

2022, 79 Seiten
ISBN 978-3-7983-3219-5 Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 68

Mona Gennies

Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung

Das Konzeptverfahren, d. h. die Veräußerung von Grundstücken nicht über den höchsten Preis, sondern entsprechend der Qualität der Idee für die Bebauung und Nutzung, gilt als ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Liegenschaftspolitik. In den dazugehörigen Ausschreibungen halten die Städte Kann- und Muss-Kriterien fest, die die Bewerbenden erfüllen sollen. Mona Gennies' Arbeit untersucht die Gemeinwohlorientierung dieser Ausschreibungen anhand eines zu diesem Zweck erarbeiteten Kriterienkatalogs. Sie untersucht auch, wo Konzeptverfahren nachgebessert werden können und sollten.

2021, 144 Seiten
ISBN 978-3-7983-3174-7 Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 67

Marcel Steller

„Einsteigen, bitte?“

Die Entwicklung der Fahrgastinformation im ÖPNV am Beispiel Berlins

Zwar ist die technische Geschichte des Berliner Nahverkehrs recht gut erforscht, doch bislang hat sich niemand intensiv mit der Fahrgastinformation und so mit der Stellung des Fahrgasts in dem komplexen Gefüge aus Verkehrsbetrieben, Politik und Wirtschaft auseinandergesetzt. Diese Publikation ist die erste Forschungsarbeit zu diesem Thema und bearbeitet somit ein Desiderat. Sie beschäftigt sich mit der Geschichte und Entwicklung der Fahrgastinformation des öffentlichen Personennahverkehrs in Berlin von etwa 1800 bis in die Gegenwart. Dabei blickt sie auf die Position des Fahrgasts und den Einfluss von Politik und Wirtschaft auf die Informationen.

2020, 197 Seiten
ISBN 978-3-7983-3030-6 Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**

Arbeitshefte



Nr. 81

Laura Bornemann, Sebastian Gerloff, Magdalena Konieczek-Woger, Jacob Köppel, Inken Schmütz, Mario Timm, Henry Wilke

Stadtplanung Heute – Stadtplanung Morgen

Eine Berufsfeldanalyse

Diese Berufsfeldanalyse leistet einen Beitrag zur Diskussion über das Selbstbild der Disziplin Stadt- und Regionalplanung und die Gestaltung der universitären Ausbildung. 16 leitfadengestützte Interviews mit Expert*innen aus verschiedenen stadt- bzw. raumplanerischen Arbeitsfeldern und eine umfangreiche, deutschlandweite Online-Umfrage geben detailliert Auskunft über aktuelle und zukünftige Aufgaben der Stadtplanung. Ergänzt wird die Analyse durch einen Vergleich der Curricula aller konsekutiven Planungsstudiengänge im deutschsprachigen Raum.

2017, 267 Seiten
ISBN 978-3-7983-2879-2 (print)
ISBN 978-3-7983-2880-8 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 80

Magdalena Konieczek-Woger, Jacob Köppel

Für wen planen wir?

Analyse und Vergleich zweier Planungskontroversen – Ursachen und mögliche Handlungsstrategien

Am Beispiel der Planungskontroversen um BER und Stuttgart 21 wir die These untersucht, dass großen Projekten generell ein Konfliktpotential innewohnt und es grundlegende Mängel im Planungssystem gibt: Es mangelt u. a. an Rationalität, Reflexionsvermögen und Legitimität der Planung. Obgleich viele dieser Probleme nicht gelöst werden können und große Projekte oft konfliktträchtig sind, kann man frühzeitig gegensteuern und das Ausmaß der Spannungen minimieren, etwa durch eine frühere und umfassendere Einbeziehung der Bürger*innen bei grundlegenden planerischen Entscheidungen.

2016, 223 Seiten
ISBN 978-3-7983-2798-6 (print)
ISBN 978-3-7983-2799-3 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 79

Toni Karge

Neue Urbane Landwirtschaft

Eine theoretische Verortung und Akteursanalyse der Initiative Himmelbeet im Berliner Wedding

Im ersten Teil dieser Arbeit erfolgt eine stadttheoretische Auseinandersetzung, in der urbane Gärten mit der europäischen Stadtbaugeschichte, der stadtutopischen Ideengeschichte, dem Stadt-Land-Diskurs und mit Gender-Aspekten in Bezug gesetzt werden. Die fallbezogene Akteursanalyse im zweiten Teil basiert auf einer einjährigen Untersuchung des Berliner Himmelbeets und analysiert Schlüsselakteure und Akteursgruppen anhand ihrer Beiträge auf den Ebenen Ideen, Netzwerk, Finanzen, Arbeit und Macht. Die Ergebnisse dieses Abschnitts werden auf die theoretischen Zusammenhänge des ersten Teils der Arbeit übertragen.

2016, 180 Seiten
ISBN 978-3-7983-2754-2 (print)
ISBN 978-3-7983-2755-9 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Nr. 78

Sylvia Butenschön (Hrsg.)

Landesentwicklung und Gartenkultur

Gartenkunst und Gartenbau als Themen der Aufklärung

Seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts war die Entwicklung ländlicher Regionen ein wichtiges Anliegen in allen deutschen Staaten. Dazu wurden Programme zum Ausbau der Infrastruktur, aber auch zur Förderung des Garten- und Obstbaus aufgelegt. Die Beiträge der Fachtagung „Landesentwicklung durch Gartenkultur“ beleuchten diese Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen auf dem Land aus unterschiedlichen disziplinären Blickwinkeln und mit einem besonderen Fokus auf die Themen Gartenbau, Gartenkunst und Landschaftsgestaltung.

2014, 271 Seiten
ISBN 978-3-7983-2685-9 (print)

Sonderpublikationen



Angela Million, Grit Bürgow, Anja Steglich (Hrsg.)

ROOF WATER-FARM: Handlungsempfehlungen

Hygienische Aspekte des Wasser- und Nährstoffrecyclings bei gebäudeintegrierter Farmwirtschaft

Die *ROOF WATER-FARM Handlungsempfehlungen* sind eine aktualisierte Fassung der bereits 2018 im *ROOF WATER-FARM Handbuch* veröffentlichten Praxisempfehlungen Hygiene von kombinierten Wasserrecycling- und Farmsystemen. Sie sind neben gesundheitsrelevanten Fragen die Voraussetzung für die Vermarktungsfähigkeit der Produkte und eine breite praktische Umsetzung dieser zukunftsweisenden Kreislauftechnologien.

2020, 37 Seiten
DOI 10.14279/depositonce-9750

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Silke Edelhoff, Ralf Fleckenstein, Britta Grotkamp, Barbara von Jagow, Päivi Kataikko-Grigoleit, Angela Million (Hrsg.)

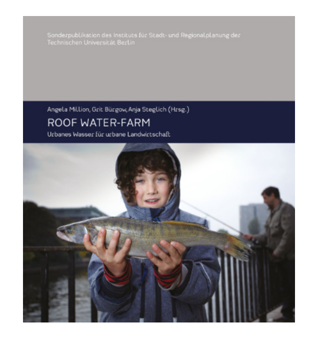
Handbuch der baukulturellen Bildung

Jugend Architektur Stadt

Das Kernziel der baukulturellen Bildung ist, Kinder und Jugendliche (und Erwachsene) mit Methoden und Prozessen der Produktion und Gestaltung von Raum vertraut zu machen. Gespeist aus über einem Jahrzehnt interdisziplinärer Praxiserfahrungen wurden Methoden zusammengetragen, mit denen Kindern und Jugendlichen Wissen und Handwerkzeug über Architektur und Stadt im schulischen und außerschulischen Kontext vermittelt werden kann.

2019, 163 Seiten
ISBN 978-3-7983-3074-0 (print)
ISBN 978-3-7983-3075-7 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Angela Million, Grit Bürgow, Anja Steglich (Hrsg.)

ROOF WATER-FARM

Urbanes Wasser für urbane Landwirtschaft

Frischer Fisch und frisches Gemüse direkt vom Dach, produziert mit aufbereitetem Wasser aus dem Gebäude, das ist die Vision von ROOF WATER-FARM. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Verbundprojekt untersuchte erstmalig, wie sich Leichtbaufarmtechnologien mit dezentralen Technologien zur Betriebswassernutzung und Düngemittelproduktion im Gebäude kombinieren lassen.

2018, 316 Seiten
ISBN 978-3-7983-2986-7 (print)
ISBN 978-3-7983-2987-4 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**



Anja Besecke, Josiane Meier, Ricarda Pätzold, Susanne Thomaier (Hrsg.)

Stadtökonomie – Blickwinkel und Perspektiven

Ein Gemischtwarenladen

„Economics is not about money" – das gilt auch für die Stadt- und Regionalökonomie, in deren Mittelpunkt die vielgestaltigen Beziehungen zwischen räumlicher Entwicklung und wirtschaftlichen Prozessen stehen. Dieser Band würdigt Prof. Dr. Dietrich Henckel, den langjährigen Leiter des Fachgebiets Stadt- und Regionalökonomie am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. Er offeriert – im Sinne eines „Gemischtwarenladens" – kurzweilige Einblicke in die Themen-, Methoden- und Interpretationsvielfalt des Fachs.

2017, 247 Seiten
ISBN 978-3-7983-2918-8 (print)
ISBN 978-3-7983-2919-5 (online)

Kostenloser Download unter **https://verlag.tu-berlin.de**

Porträt des Instituts für Stadt- und Regionalplanung

Menschen beanspruchen Raum in sehr unterschiedlicher Weise. Die damit verbundenen Auseinandersetzungen um verschiedene Nutzungsansprüche an den Boden, die Natur, Gebäude, Anlagen oder Finanzmittel schaffen Anlass und Arbeitsfelder für die Stadt- und Regionalplanung. Das Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) an der Technischen Universität Berlin ist mit Forschung und Lehre in diesem Spannungsfeld tätig.

Institut

Das 1974 gegründete Institut setzt sich heute aus sieben Fachgebieten zusammen: Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten, Bau-, Planungs- und Umweltrecht, Städtebauliche Denkmalpflege und urbanes Kulturerbe, Orts-, Regional- und Landesplanung, Planungstheorie und Analyse städtischer und regionaler Politiken, Städtebau und Siedlungswesen sowie Stadt- und Regionalökonomie. Gemeinsam mit weiteren Fachgebieten der Fakultät VI: Planen Bauen Umwelt verantwortet das Institut die Studiengänge Stadt- und Regionalplanung, Urban Design, Urban Planning and Mobility, Real Estate Management und Urban Management.

Mit dem LABOR K hat das ISR eine zentrale Koordinierungseinrichtung, in der die Publikationsstelle und eine kleine Bibliothek, u. a. mit studentischen Abschlussarbeiten, angesiedelt sind. Darüber hinaus hat das LABOR K einen großen Bestand an digitalen und analogen Karten, die der gesamten Fakultät zur Verfügung stehen.

Studium

Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin ist ein interdisziplinärer und prozessorientierter Bachelor- und Masterstudiengang. Die Studierenden lernen, bezogen auf Planungsräume unterschiedlicher Größe (vom Einzelgrundstück bis zu länderübergreifenden Geltungsbereichen), planerische, städtebauliche, gestalterische, (kultur-)historische, rechtliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Zusammenhänge zu erfassen, in einem Abwägungsprozess zu bewerten und vor dem Hintergrund neuer Anforderungen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Traditionell profilieren sich die Studiengänge der Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin durch eine besondere Betonung des Projektstudiums. Im zweijährigen konsekutiven Masterstudiengang können die Studierenden ihr Wissen in verschiedenen Schwerpunkten vertiefen: Städtebau und Baukultur, Bestandsentwicklung und Integrierte Stadtentwicklung, Raumplanung, Recht und Verwaltung, Globale Stadtentwicklungsprozesse sowie Stadt- und Regionalforschung. Internationale Kooperationen, unter anderem mit Ägypten, Argentinien, China, Italien, Polen und dem Iran, werden für interdisziplinäre Studien- und Forschungsprojekte genutzt.

Forschung

Das Institut für Stadt- und Regionalplanung zeichnet sich durch eine breite Forschungstätigkeit der Fachgebiete aus. Ein bedeutender Anteil der Forschung ist fremdfinanziert (sog. Drittmittel). Auftraggeber der Drittmittelprojekte sind die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG), die Europäische Kommission, Ministerien und deren Forschungsabteilungen, Bundesländer, Kommunen, Stiftungen und Verbände sowie in Einzelfällen Unternehmen. Eine weitere wichtige Forschungsleistung des Instituts sind Dissertation und Habilitationen.

Die Ergebnisse der Forschungsprojekte fließen sowohl methodisch als auch inhaltlich in die Lehre ein. Eine profilgestaltende Beziehung zwischen Forschungsaktivitäten und Studium ist durch den eigenen Studienschwerpunkt „Stadt- und Regionalforschung“ im Master vorgesehen.

Sowohl über Forschungs- als auch auch über Studienprojekte bestehen enge Kooperationen und institutionelle Verbindungen mit Kommunen und Regionen wie auch mit anderen universitären oder außeruniversitären wissenschaftlichen Einrichtungen.

Universitätsverlag der TU Berlin
ISBN 978-3-7983-3265-2 (online)